



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण  
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4  
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित  
PUBLISHED BY AUTHORITY

---

सं. 298]	नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, नवम्बर 11, 2010/कार्तिक 20, 1932
No. 298]	NEW DELHI, THURSDAY, NOVEMBER 11, 2010/KARTIKA 20, 1932

---

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 8 नवम्बर, 2010

सं. टीएएमपी/28ए/2010-सीआईटीपीएल.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 48 और 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण सीएचपीटी के दरमान में प्रदत्त लाइसेंस शुल्क पर स्पष्टीकरण मांगते हुए इंटरनेशनल टर्मिनल प्राइवेट लिमिटेड चेन्नई (सीआईटीपीएल) एवं चेन्नई पत्तन न्यास (सीएचपीटी) से प्राप्त संदर्भ को संलग्न आदेशानुसार एतद्वारा निपटाता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला संख्या, टीएएमपी/28ए/2010-सीआईटीपीएल

इंटरनेशनल टर्मिनल प्राइवेट

....

आवेदक

आदेश

( सितम्बर 2010 के तीसरे दिन पारित किया गया)

चेन्नई पत्तन स्थित एक कन्टेनर टर्मिनल प्रचालक चेन्नई इंटरनेशनल टर्मिनल प्रा. लिमि. (सीआईटीपीएल) ने दिनांक 2 जनवरी, 2010 के अपने पत्र के माध्यम से सीएचपीटी के दरमान में प्रदत्त लाइसेंस शुल्क पर स्पष्टीकरण मांगा है।

2. सीआईटीपीएल द्वारा प्रस्तुत मुख्य बिन्दु संक्षेप में निम्नानुसार है:-

i) **लाइसेंस एग्रीमेंट :**

सीआईटीपीएल ने सीएचपीटी में दूसरे कंटेनर टर्मिनल के विकास और प्रचालन के लिए 7 मार्च 2007 को सीएचपीटी में एक लाइसेंस एग्रीमेंट (ला.ए.) पर हस्ताक्षर किए थे। ला.ए. के प्रावधानों के अनुसार सीएचपीटी द्वारा सीआईटीपीएल को लाइसेंस पर दी गई भूमि के लिए सीआईटीपीएल द्वारा सीएचपीटी को लाइसेंस शुल्क का भुगतान किया जाना है।

ii) **आधार वर्ष :-**

प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दरों को लागू करने के लिए आधार वर्ष केवल वह वर्ष हो सकता है जिसमें लाइसेंस प्रदान करने की तिथि आती हो। ला.ए. के अनुच्छेद 1 में लाइसेंस प्रदान करने की तिथि एग्रीमेंट पर हस्ताक्षर करने की तिथि अथवा लाइसेंस प्रदाता द्वारा परिसम्पत्तियों के हस्तान्तरण की तिथि इसमें से जो बाद में हो, परिभाषित की गई है। इस तथ्य पर कोई विवाद नहीं है कि भूमि केवल वर्ष 2007-08 में ही हस्तान्तरित की गई। इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दरों को लागू करने के लिए आधार वर्ष केवल 2007-08 ही हो सकता है।

दरों को लागू करने का आधार वर्ष, स्वयं दर और दरों की वार्षिक वृद्धि लाइसेंस एग्रीमेंट के अनुच्छेद 12.10 और सीएचपीटी के दरमान के अध्याय - VI मान 1 के अनुसार होने चाहिए, जैसाकि प्राधिकरण के दिनांक 7 मार्च 2006 के आदेश में सन्निहित है।

किन्तु, सीएचपीटी का दावा है कि आधार वर्ष 2003-04 है क्योंकि भारत सरकार के भूमि नीति मार्गदर्शी उसी समय घोषित किए गए थे।

ii) **लागू की जाने वाली दरें**

क) सीआईटीपीएल को भूमि लाइसेंस पर दी गई है, न कि पट्टे (लीज) पर। इस कारण सीएचपीटी में कुछ त्रुटिपूर्ण दावे किए हैं। तात्कालिक प्रकरण में भूमि सीआईटीपीएल को लाइसेंस पर दी गई है और सीआईटीपीएल को टर्मिनल का निर्माण करने और उसका प्रचालन करने का अधिकार दिया गया है।

ख) i) एक दी गई प्रकार की भूमि पर लाइसेंस शुल्क, उस प्रकार की भूमि पर सीआईटीपीएल को प्रदत्त अधिकार के अनुसार होना चाहिए। यदि एक प्रकार की भूमि पर सीआईटीपीएल को प्रदत्त अधिकार, एक अन्य प्रकार की भूमि पर प्रदत्त अधिकार से अधिक मूल्यवान हो, तो यह मानने का बाजिब कारण है कि पहली प्रकार की भूमि पर बाद वाली भूमि से उच्चतर दर पर लाइसेंस शुल्क लगाया जाना चाहिए। प्राधिकरण के आदेश / भूमि नीति मार्ग दर्शियों में साफ-साफ दिया हुआ है।

ii) प्राधिकरण का आदेश सीएचपीटी के दरमान के अध्याय - VI, मान-1 के अंतर्गत नोट में निम्नानुसार वर्णन करता है।

**सामान्य नोट :**

अध्याय - VI के मान 1 और 2 (विविधप्रभार) में प्रदत्त दरों को शासित करने के लिए यहां इसके अन्तर्गत वर्णित सभी शर्तें/नोट्स उस मात्रा तक लागू होंगे जितनी मात्रा में वे, फरवरी/मार्च 2004 में सरकार द्वारा घोषित भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त शर्तों से अलग नहीं जाते। जहां कहीं ये शर्तें भिन्न हैं (असहमति में हैं) वहां सरकार द्वारा भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त शर्तें लागू होंगी।

iii) भूमि नीति मार्गदर्शियों का पैरा 5.3 (1) (ड़) निम्नानुसार वर्णन करता है:-

“ 5.3 (1) भूमि का बाजार मूल्य और दरों की अनुसूची (एसओआर) (ड़) दरों की अनुसूची भूमि उपयोग के प्रयोजन के अनुसार भिन्न होनी चाहिए। समिति को चाहिए कि वह भूमि उपयोग योजना में प्रतिबिम्बित अंतिम उपयोग/अंत उपयोग के अनुसार सक्षम अधिकारी को भिन्न दर-अनुसूची संस्तुत करे।”

iv) प्राधिकरण के आदेश ने खुले स्थान के लिए 100 वर्ग. मी. अथवा उसके अंश के लिए प्रति कैलेन्डर माह अथवा उसके अंश के लिए रु. 2000/- की दर और पानी डालकर छोटे-छोटे पत्थरों से सख्त और समतल बनायी गई सतह वाली खुली जगह के प्रति 100 वर्ग. मी. अथवा उसके अंश के लिए प्रति कैलेन्डर माह अथवा उसके अंश के लिए रु. 3800/- की दरें निर्धारित की हैं। सख्त और समतल न की गई भूमि की तुलना में सख्त और समतल की गई भूमि पर एक लाइसेंसधारी को संभवतः अधिक मूल्यवान अधिकार प्रदान किया गया है। प्राधिकरण ने सख्त और समतल की गई भूमि के लिए उच्चतर दर ठीक ही निर्धारित की है।

किन्तु यदि किसी प्रदत्त मामले में, दो अलग-अलग प्रकार के भूखंडों पर एक लाइसेंसधारी को प्रदत्त अधिकार समान/ सदृश्य हैं तो लाइसेंस शुल्क भी भिन्न नहीं होने चाहिए।

सीआईटीपीएल मामले में, सीआईटीपीएल को लाइसेंस पर दिए गए सभी भूखंडों पर चाहे वे सख्त और समतल किए गए हैं अथवा नहीं, टर्मिनल का निर्माण करने के लिए, जिसके लिए भूखण्ड का अंतिम उपयोग/अंत उपयोग किया जाना था, अनिवार्यरूप से कंकरीट तो डालना ही था। दोनों प्रकार के भूखंडों का अंत-उपयोग एक ही है और, सख्त और समतल किए गए खुले स्थान पर सीआईटीपीएल को प्रदत्त अधिकार, सीआईटीपीएल को सख्त और समतल न किए गए खुले स्थान के अधिकारी से ज्यादा मूल्यवान नहीं हैं। यदि कुछ है तो वह है, सीआईटीपीएल ने, उस भूखण्ड पर जो सख्त और समतल किया गया था, कोई अतिरिक्त लाभ उठाए बिना, अतिरिक्त खर्चा ही किया था।

v) ला. ए. ने (परिशिष्ट 3 की सारणी 2) सीआईटीपीएल को लाइसेंस पर प्रदत्त भूखण्ड को “विकसित परिसम्पत्तियां” “अविकसित परिसम्पत्तियां” एवं “वाटर फ्रंट परिसम्पत्तियां” में वर्गीकृत किया है और बताया है कि “विकसित परिसम्पत्तियों पर प्रभार्य दर वही होगी जो समतल एवं सख्त किए गए खुले स्थान के लिए लागू होगी और “अविकसित परिसम्पत्तियों” पर वही दर प्रभार्य होगी जो खुले स्थान पर लागू होगी। इस आधार पर, सीएचपीटी ने समतल न किए भूखण्ड की तुलना में समतल किए भूखंड पर उच्चतर दर का दावा किया है। यद्यपि समतल किए भूखंड पर सीआईटीपीएल को प्रदत्त अधिकार खुले भूखण्ड से अधिक मूल्यवान नहीं हैं, पहले वाले के लिए मांगा गया लाइसेंस शुल्क बाद वाले भूखण्ड पर लाइसेंस शुल्क की तुलना में लगभग दो गुना है। इससे भी बदतर यह है कि प्रोजेक्ट की लंबाई / आयु 30 वर्ष के लिए होगी और अन्तर की यह मात्रा प्रत्येक गुजरने वाले वर्ष के साथ बढ़ती जाएगी, क्योंकि दरें बढ़ती जानी हैं।

vi) यह प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दरों की, जिनके साथ विधि का बल है, शब्द और आत्मा से बच निकलने, उसको वंचना देने जैसा है। यह सरकार के भूमि नीति मार्गदर्शियों के भी विपरीत होगा जो स्पष्ट कहते हैं कि दरों की अनुसूची भूमि-उपयोग के अनुसार ही भिन्न होनी चाहिए।

vii) सीआईटीपीएल ने स्वतः/स्वेच्छ या स्वीकार किया है कि उस ला. ए. पर उसने हस्ताक्षर किए हैं जिसमें ऊपर कहे अनुसार परिशिष्ट 3 के प्रावधानों का समावेश है। किन्तु ला.ए. एक अनुबंध है और एक अनुबंध प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दरों का अधिक्रमण नहीं कर सकता जिनके साथ विधि का बल है, न ही एक पत्तन न्यास इस प्रकार के

साधनों द्वारा, प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दरों की अवहेलना कर सकता है।

- viii) इस प्रकार, सीआईटीपीएल को लाइसेंस पर दिए गए दोनों स्थानों, खुला स्थान और समतल किया खुला स्थान, को लागू होने वाला शुल्क रु. 2000/- प्रति 100 वर्गमीटर या उसका अंश, प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश होना चाहिए और आधारवर्ष 2007-08।

iv) **लाइसेंस शुल्क की दरों में वृद्धि :-**

- क) लाइसेंस शुल्क में वृद्धि की दर प्रतिवर्ष, स्पष्ट रूप से, प्राधिकरण के आदेशानुसार 2% निर्धारित है। किन्तु, सीएचपीटी ने 5% प्रति वर्ष (चक्रवृद्धि) दर लागू की है। यह संभवतः ला.ए.पी. के अनुच्छेद 13.51 के कारण है जो नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है।

“पट्टेदारी किराए का अर्थ है - लाइसेंसधारी द्वारा लाइसेंस प्रदाता को, लाइसेंस पर लिए गए परिसर के लिए, लाइसेंस प्रदाता के दरमान में प्रदत्त लागू लाइसेंस शुल्क के अनुसार देय प्रभार, पट्टेदारी किराए में, लाइसेंस प्रदाता के दरमान के अनुसार 5% प्रतिवर्ष (चक्रवृद्धि) दर पर वृद्धि भी शामिल की जाएगी। लाइसेंस प्रदाता को यह अधिकार (विकल्प) प्राप्त होगा कि वह प्रत्येक 5 वर्ष पर पट्टेदारी किराए का आधार-किराया पुनः निर्धारित करे। प्रीमियम एवं जमानत राशि समेत वार्षिक भूमि पट्टेदारी प्रभार निर्धारित करने के प्रयोजन से लाइसेंस प्रदाता की परिसम्पत्तियों का वर्गीकरण (परिशिष्ट 3 की सारणी 2 में प्रदत्त के अनुसार) किया जाएगा और उनके सामने दर्शायी दर पर प्रभारित किया जाएगा।”

- ख) यह तुरंत पता चल जाएगा कि अनुच्छेद 13.14 अपने भीतर से ही आत्म-विरोधामासी है। एक ओर, यह अनुच्छेद कहता है कि वृद्धि 5% (चक्रवृद्धि) की दर पर होगी। दूसरी ओर, यह कहता है कि वृद्धि लाइसेंस प्रदाता के दरमान के अनुसार होगी जबकि दरमान इस वृद्धि को 2% तक सीमित करता है। वास्तव में, दरमान में कहीं भी 5% का आकड़ा दिखाई नहीं देता है।

- ग) अनुच्छेद 13.14 में अन्तर्निहित आत्म-विरोधामास को देखते हुए, दरमान द्वारा प्रदत्त 2% वृद्धि, जो प्राधिकरण के आदेश से जिसके पीछे कानून का बल है, प्राधिकार प्राप्त करता है, ही प्रचलित होनी चाहिए, चूंकि, अन्यथा यह कहने का मौका मिल जाएगा कि लाइसेंस प्रदाता और लाइसेंस धारक प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दरों को अनुबंध करके बाहर कर सकते हैं और पत्तन, प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दरों की अवहेलना कर सकते हैं।

- v) सीआईटीपीएल ने सीएचपीटी द्वारा मांगी गई अधिकराशि का भुगतान विरोध जताते हुए किया क्योंकि यह धमकी दी गई थी कि यदि भुगतान नहीं किया तो उसकी बैंक गारंटी वापिस ले ली जाएगी। सीआईटीपीएल ने बैंक गारंटी के वापिस लिए जाने के विरुद्ध निषेधाज्ञा के लिए मद्रास उच्च न्यायालय की शरण ली थी। न्यायालय ने इस प्रकार की निषेधाज्ञा के लिए उसकी याचिका स्वीकार नहीं की, तथापि, न्यायालय ने सीआईटीपीएल के दावे के गुणों पर गौर नहीं किया और निम्नानुसार आदेश जारी कर दिया :-

“10, तथापि दिनांक 7.03.2010 के लाइसेंस एग्रीमेंट की धारा 26.1 में अनुबंधित किया गया है कि लाइसेंस प्रदाता और लाइसेंस धारक के बीच विवाद उठने की स्थिति में (संबंधित) पक्ष मिलें और ऐसे विवाद को सुलझाने के लिए गंभीर प्रयास करें। इसलिए, मेरा यह विचार है कि विवाद को माध्यस्थता से सुलझाने से पहले विवाद को दोनों पक्षों द्वारा परस्पर परामर्श / विचार विमर्श से सुलझाने का प्रयास करना चाहिए। इस प्रकार, दिनांक 7.03.2007 के लाइसेंस एग्रीमेंट की धारा 26.1 के प्रावधानों के अनुसार विवाद को परस्पर परामर्श (विचार विमर्श) से सुलझाने के गंभीर (ईमानदार) प्रयासों के लिए प्रतिवादी को निर्देश जारी करते हुए याचिका खारिज की जाती है।”

- vii) सीआईटीपीएल, न्यायालयके आदेशानुसार ला. ए. के अनुच्छेद 26.1 के तहत, विवाद को परस्पर परामर्श (विचार विमर्श) द्वारा सुलझाने के पहले प्रयास का आश्रय लेने वाला है। यह प्रयास उस समय ज्यादा सार्थक होजाएगा जब सीआईटीपीएल के पास, उठाए गए बिन्दुओं पर प्राधिकरण से प्राप्त उपयुक्त स्पष्टीकरण/प्राधिकरण द्वारा जारी उपयुक्त आदेश होगा और उसने यही प्रदान करने के लिए प्राधिकरण से अनुरोध किया है।

सीएचपीटी के दरमान में वर्ष 2000 और उसके बाद के लिए प्रदत्त लाइसेंस शुल्क निम्नानुसार है :

- i) इस प्राधिकरण के गठन के बाद, सीएचपीटी के दरमान का प्रथम संशोधन, इस प्राधिकरण द्वारा दि. 22 मार्च 2000 को पारित आदेश के माध्यम से मार्च 2000 में हुआ था। सशर्तताओं के साथ दरमान, तदनन्तर, 28 मार्च 2001 के आदेश द्वारा अधिसूचित किया गया था।

खुले स्थान तथा पानी एवं छोटे - छोटे पत्थर डालकर सख्त और समतल किए गए खुले स्थान के लिए लाइसेंस शुल्क की दरें, जैसीकि 28 मार्च 2001 के आदेश में प्रदत्त है, निम्नानुसार हैं :-

खुला स्थान	रु. 2000 /- प्रति 100 व. मी. या उसका अंश प्रति कैलेन्डर माह या उसका अंश
खुला स्थान-पानी एवं छोटे-छोटे पत्थर डालकर सख्त और समतल किया गया।	रु. 3800/- प्रति 100 व. मी. या उसका अंश प्रति कैलेन्डर माह या उसका अंश.

- ii) उसके बाद, सीएचपीटी के दरमान की वर्ष 2002 में समीक्षा की गई थी। दिनांक 5 अक्टूबर 2002 के प्रशुल्क आदेश में, उसमें वर्णित कारणों से सम्पदा के किराए संशोधित नहीं किए गए थे और जो दरें 28 मार्च 2001 के आदेश में प्रदत्त थीं, वही अधिसूचित की गई थीं। अक्टूबर 2002 के आदेश में वृद्धि संबंधी शर्त भी इस आशय तक दी गई थी कि दरों में 5% वार्षिक की दर से दो स्थानों में, यथा “सीएचपीटी द्वारा एक वर्ष और अधिक की किन्तु 3 वर्ष से कम की अवधियों के लिए स्थान के लाइसेंस हेतु शर्तों के अधीन” और दीघावधि पट्टेदारी की सामान्य शर्तों के अधीन वृद्धि समाविष्ट की जाएगी।

- iii) दिनांक 7 मार्च 2006 के आदेश से माध्यम से मार्च 2006 में सीएचपीटी के दरमान की समीक्षा के दौरान संपदा किरायों में कोई वृद्धि अनुमत नहीं की गई क्योंकि संपदा गतिविधि में राजस्व अधिशेष की स्थिति दिखायी गई थी। किन्तु इस बात पर विचार करते हुए कि सरकार द्वारा फरवरी/मार्च 2005 में घोषित किए गए भूमि नीति मार्गदर्शियों के प्रकाश में भूमि के आबंटन के लिए कुछ शर्तों को संशोधित करने की आवश्यकता पड़ सकती थी, सीएचपीटी के दरमान में अध्याय - VI, मान - 1 के अंतर्गत निम्नलिखित सामान्य नोट प्रदान किया गया था :-

“अध्याय - VI के मान -1 और मान -2 ( विविध प्रभार) में प्रदत्त दरों को शासित करने हेतु यहां इसके अन्तर्गत वर्णित सभी शर्तों/ नोट्स उसी मात्रा/ सीमा तक लागू होंगे जिस मात्रा/सीमा तक ये सरकार द्वारा फरवरी/मार्च 2005 में घोषित भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त शर्तों से असंगत नहीं हैं। जहां कहीं असंगति आए वहां भूमि नीति मार्गदर्शियों में सरकार द्वारा प्रदत्त शर्तें ही प्रचलित होंगी।”

सीएचपीटी के वर्तमान दरमान में अनुबंधित है कि पट्टेदारी किराए/लाइसेंस शुल्क में 2% वार्षिक की दर से वृद्धि समाविष्ट की जाएगी।

- 4) सीआईटीपीएल का अभ्यावेदन, दिनांक 2 जनवरी 2010 के हमारे पत्र के माध्यम से सीएचपीटी को उसकी टिप्पणी के लिए भेजा गया था। एक अनुस्मारक के बाद दिनांक 20 मार्च 2010 के अपने पत्र के माध्यम से सीएचपीटी ने, सीआईटीपीएल द्वारा उठाए गए बिन्दुओं पर अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत की हैं। अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत करते हुए सामान्य टिप्पणी के जरिए सीएचपीटी ने कहा है कि लाइसेंस एग्रीमेंट सीएचपीटी और सीआईटीपीएल के बीच निष्पादित और हस्ताक्षरित हुआ है, सीआईटीपीएल एग्रीमेंट के अनुच्छेद 13.14 से भली भांति परिचित है (अनुच्छेद 13.14 सीआईटीपीएल द्वारा सीएचपीटी को पट्टेदारी किराए के भुगतान को शासित करती है। इसलिए, दोनों पक्षों द्वारा कवर किए गए और स्वीकार किए गए/सहमत मुद्दों में से किसी को भी उठाना सीआईटीपीएल के लिए उचित नहीं है। तथापि सीएचपीटी ने इस प्राधिकरण से अनुरोध किया है कि वह वृद्धि अवयव की अनुप्रयोज्यता (5% अथवा 2%) पर निर्णय लें और उसके पत्र में वर्णित व्यावहारिक समस्याओं को ध्यान में रखते हुए मार्गदर्शन/दिशा निर्देश जारी करे। सीएचपीटी की टिप्पणी दिनांक 19 अप्रैल 2010 के हमारे पत्रद्वारा सीआईटीपीएल को, सीएचपीटी द्वारा की गई टिप्पणियों पर उसकी राय जानने के लिए भेजी गई थी। सीआईटीपीएल ने दिनांक 5 मई 2010 के अपने पत्र के माध्यम से, सीएचपीटी की टिप्पणियों पर अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत की हैं।

4392 GI/10-2

- 5) सीआईटीपीएल द्वारा अपने अभ्यावेदन में उठाए गए बिन्दु, सीआईटीपीएल द्वारा उठाए गए बिन्दुओं पर सीएचपीटी की टिप्पणियां और उन पर सीआईटीपीएल की टिप्पणियां नीचे संक्षेप में सारणीरूप में दिए गए हैं :-

क्रम सं.	सीआईटीपीएल द्वारा अपने पत्र दिनांक 2 जनवरी 2010 में उठाए गए बिन्दु	सीआईटीपीएल के अभ्यावेदन पर सीएचपीटी की टिप्पणियां 20 मार्च 2010	सीएचपीटी की टिप्पणियों पर सीआईटीपीएल की टिप्पणियां दिनांक 5 मई 2010
1	<b>लाइसेंस शुल्क लगाने के लिए आधार वर्ष</b>		
	<p>प्राधिकरण के आदेश द्वारा निर्धारित दरों को लागू करने का आधार वर्ष केवल वही वर्ष हो सकता है, जिसमें लाइसेंस प्रदान करे की तिथि पड़ती है। ला. एग्री. के अनुच्छेद 1 में लाइसेंस प्रदान करने की तिथि एग्रीमेंट पर हस्ताक्षर करने की तिथि अथवा लाइसेंस प्रदाता की परिसंपत्ति हस्तांतरित करने की तिथि, इनमें से जो भी बाद में हो परिभाषित की गई है। चूंकि भूमि वेग्वल वर्ष 2007-08 में ही हस्तान्तरित की गई थी, तो प्राधिकरण द्वारा तय की गई दरों के लागू करने का आधार वर्ष केवल 2007-08 ही हो सकता है।</p> <p>किन्तु, सीएचपीटी 2003-04 को आधार वर्ष मानने का दावा करता है क्योंकि भारत सरकार के भूमि नीतिमार्गदर्शी उसी वर्ष में घोषित किए गए थे। यह गलत है।</p>	<p>दरों को लागू करने के लिए आधार वर्ष 2000 का दरमान लिया गया है। 2002 में और 2006 में दरमान के सामान्य संशोधन के समय प्राधिकरण द्वारा किराया विषयी गतिविधियों के लिए कोई संशोधन अनुमोदित नहीं किया गया था और प्राधिकरण ने 2004 की नई भूमि नीति का अनुसरण करने की सलाह दी है। तदनुसार, लाइसेंस एग्रीमेंट के अनुसार वृद्धि दर 5% लेते हुए दर की गणना की गई है। परिगणना के लिए आधार -वर्ष नई भूमि नीति (एनएलपी) के अनुसार ही लिया गया है। सीएचपीटी का लाइसेंस शुल्क 2000 के बाद से संशोधित नहीं किया गया है। इसलिए वृद्धि अवयव एनएलपी/लाइसेंस एग्रीमेंट के आधार पर आबंटन पर लागू किया जा रहा है। तदनुसार, लाइसेंस एग्रीमेंट के अनुसार, सीआईटीपीएल के मामले में 5% की वृद्धि दर लागू की गई है।</p> <p>सीआईटीपीएल का यह दावा कि आधार वर्ष 2007-08 ही हो सकता है, स्वीकार नहीं किया जा सकता क्योंकि लाइसेंस शुल्क नई भूमि नीति के अनुसार ही लिया गया है। उदाहरण के लिए वर्ष 2007 में किए गए आबंटन के मामले में अविकसित क्षेत्र के लिए प्रभार रु. 2431/- प्रति 100 व. मी. या उसका अंश प्रति कैलेन्डर माह और विकसित क्षेत्र के लिए रु. 4620/- प्रति 100 व. मीटर प्रति कैलेन्डर माह होगा, यदि सी आई टीपीएल का दावा स्वीकार किया जाता है तो दरें क्रमशः रु. 2000/- और रु. 3800/- होंगी। इसका अर्थ होगा जिस व्यक्ति को बाद की तिथि को आबंटन किया जाएगा वह, उस व्यक्ति के मुकाबले कम भुगतान करेगा जिसे पहले</p>	<p>सीएचपीटी का कहना है कि दरों को लागू करने के लिए आधार वर्ष 2000 का दरमान लिया गया है किन्तु, प्रशुल्क की अन्य सभी मदों के लिए सीएचपीटी 2006 का दरमान इस्तेमाल कर रहा है और यही संस्करण/पाठ लाइसेंस एग्रीमेंट में शामिल किया गया है। 2000 के दरमान का उपयोग करना, जिसे प्राधिकरण द्वारा जारी किए गए दरमान 2006 ने अधिक्रमित कर दिया है, प्राधिकरण के आवेश को चुनिन्दा रूप में अनुपालन करने जैसा है।</p> <p>सीएचपीटी का यह दावा कि किराया विषयी गतिविधियों के लिए 2002 में और 2006 में दरमान के सामान्य संशोधन के समय प्राधिकरण द्वारा कोई संशोधन अनुमोदित नहीं किया गया, सही नहीं है। प्राधि. ने 2006 में लाइसेंस शुल्क/पट्टेदारी किराया निर्धारित करते हुए विस्तृत प्रशुल्क आदेश जारी किया है। यह जरूरी तो नहीं है कि जितनी बार भी प्राधिकरण प्रशुल्क निर्धारित करे, दरें बढ़ाई ही जाए प्राधिकरण को यह अधिकार प्राप्त है कि वह पूर्ववत् प्रशुल्क निर्धारित करे या दरों में कमी कर दे। प्राधिकरण ने उन्ही दरों को बरकरार रखने का विकल्प चुना जो उसके 2002 के गत आदेश में थीं। इसके बावजूद, सीएचपीटी ने मनमाने ढंग से 2000-2001 को आधार वर्ष चुना, उस समय से दरों में वृद्धि की और प्राधिकरण द्वारा अनुमत दरों से बहुत अधिक-अधिक दरों पर आकर रुका।</p>

	<p>आबंटन किया गया होगा। इसलिए, सीआईटीपीएल का दावा स्वीकार नहीं किया जा सकता।</p>	<p>सीएचपीटी ने आरंभ में 2007-08 को ही आधार वर्ष लागू किया था-यह वर्ष जिसमें लाइसेंस एग्रीमेंट पर हस्ताक्षर किए गए थे और तदनुसार बीजक/ट्रिल प्रस्तुत किए। 2008 में इसे अचानक या एकाएक 2003-04 में बदल दिया गया और पिछली तिथि से बकाया राशि मांग ली। अब 2000-2001 आधार वर्ष बताया जा रहा है।</p> <p>दरमान 2006 (लाइसेंस एग्रीमेंट पर हस्ताक्षर करने से पहले) आशय पत्र जारी करने के समय सफल बोली दाता से मांगी गई देय राशि निर्धारित करने के लिए उपयोग किया गया था, फिर 2008 में यह बदल कर 2003-04 कर दिया गया और अब 2010 में यह बदल कर 2000-01 बताया जा रहा है।</p> <p>भूमि नीति की धारा 5.3 (1) साफ-साफ कहती है कि दरों में वृद्धि केवल उसी समय तक लागू की जाए जबतक कि दरमान संशोधित हो जाए।</p> <p>इस प्रकार सभी लाइसेंसधारी/पट्टेधारी किसी दिए गए समय पर उन्हीं दरों से भुगतान करेंगे, इस बात का विचार किए बिना कि उनका आबंटन कब किया गया था, यह स्पष्ट है कि सीएचपीटी को सभी लाइसेंस धारियों/पट्टा धारियों पर दरमान के अनुसार ही दरें लगानी चाहिए। इसलिए सीएचपीटी द्वारा दिया गया उदाहरण अनुचित है।</p>
2	<p>खुला स्थान और पानी तथा छोटे-छोटे पत्थर डालकर सख्त और समतल बनाए गए सामान पर लाइसेंस शुल्क की मात्रा।</p>	
<p>भूमि हमें लाइसेंस पर दी गई है न कि पट्टे पर और इसके कारण सीएचपीटी द्वारा हमसे वृत्ति पूर्ण दावे किए जा रहे हैं।</p> <p>भूमि सीआईटीपीएल को लाइसेंस पर दी गई है और सीआईटीपीएल को टर्मिनल का निर्माण करने और उसे प्रचालित करने का अधिकार दिया गया</p>	<p>दूसरे केंटरन टर्मिनल का विकास बीओटी आधार के अन्तर्गत अनुमोदित किया गया था, मंत्रालय द्वारा अनुमोदित अलग लाइसेंस एग्रीमेंट की दृष्टि से भूमि नीति मार्गदर्शी बीओटी प्रोजेक्ट पर लागू नहीं है। चूंकि भूमि लाइसेंस एग्रीमेंट के अनुसार ही सीआईटीपीएल को लाइसेंस पर दी गई है, अनुच्छेद 13.14 के अनुसार 5% के वृद्धि अवयव पर विचार किया गया है, और जहां कहीं भूमि लाइसेंस एग्रीमेंट से कवर नहीं है और</p>	<p>अपने आरंभिक पैराग्राफों में तर्क देने के बाद कि उन्होंने भूमि नीति मार्गदर्शी अपनाए हैं, सीएचपीटी अचानक कहने लगता है कि भूमि, नीति मार्गदर्शी बीओटी प्रोजेक्टों पर लागू नहीं हैं।</p> <p>इस विषय में सीआईटीपीएल इस से अधिक कुछ नहीं कहना चाहता है कि पत्तन न्यासों को क्या प्रभावित करना</p>

<p>है। भूमि के किसी प्रदत्त प्रकार पर लाइसेंस शुल्क, भूमि के उस (विशेष) प्रकार पर हमें दिए गए अधिकार के अनुरूप होना चाहिए, एक प्रकार की भूमि पर हमें दिया गया अधिकार यदि दूसरे प्रकार की भूमि पर हमें दिया गया अधिकार यदि दूसरे प्रकार की भूमि पर दिए गए अधिकार से अधिक मूल्यवान है तो यह वाजिब (उचित) है कि पहले प्रकार की भूमि पर बाद वाली भूमि की तुलना में अधिक लाइसेंस शुल्क आना चाहिए इसकी प्राधिकरण के आदेश (दरमान का अध्याय-VI, मान-1) और भूमि नीतिमार्गदर्शियों [ धारा 5.3 (1)] (ई) में स्पष्ट रूप से योजना की गई है। सीआईटीपीएल मामले में सीआईटीपीएल को लाइसेंस पर दी गई समस्त भूमि, फिर चाहे वह समतल है या नहीं, उसके अंतर्गत उपयोग टर्मिनल का निर्माण करने के लिए उस पर कंकरीट तो डालना ही पड़ेगा। दोनों प्रकार की भूमि का अंत-उपयोग समान/एक ही है और समतल किए गए खुले स्थान के लिए सीआईटीपीएल को दिया गया अधिकार समतल किए गए खुले स्थान के लिए सीआईटीपीएल को दिए गए अधिकार से अधिक मूल्यवान नहीं है। सीआईटीपीएल ने कोई अतिरिक्त लाभ उठाए बिना, समतल की गई भूमि पर अतिरिक्त व्यय किया है। लाइसेंस एग्रीमेंट (परिशिष्ट की सारणी-2) ने सीआईटीपीएल को लाइसेंस पर दी गई भूमि को "विकसित परिसम्पत्तियां" "अविकसित परिसम्पत्तियों" और वाटर फ्रंट परिसंपत्तियां" में वर्गीकृत किया है और बताया है कि "विकसित परिसम्पत्तियों पर वहीं दरें लागू होंगी जो समतल किए खुले स्थान के लिए हैं और "अविकसित परिसंपत्तियों" पर वहीं दरें लागू होंगी जो खुले स्थान के लिए हैं। इस आधार पर सीएचपीटी ने समतल न की गई भूमि की तुलना में समतल की गई भूमि के लिए उच्चतर</p>	<p>सीआईटीपीएल को पट्टे पर दी गई है, वही केवल 2 % की वृद्धि दर ही लागू की गई है। लगाई गई दरें व्यवस्थित हैं और ये भूमि उपयोग के प्रयोजन से बदल जाती हैं। अर्थात् विकसित क्षेत्रों एवं अविकसित क्षेत्रों को लिए लगायी गई दरें अलग-अलग हैं।</p> <p>सीमा शुल्क बंधित क्षेत्र में भूमि का आबंटन प्रत्यक्ष रूप से पत्तन प्रचालकों से जुड़ी गति विधियों के लिए ही होना चाहिए और सक्षम प्राधिकारियों द्वारा जारी मार्गदर्शियों के अनुसार ही होना चाहिए। विकसित और अविकसित भूमि/परिसंपत्ति के लिए पट्टेवारी किराया न तो 2002 में संशोधित किया गया और न ही 2006 के प्रशुल्क संशोधन में और वही दर आज तक प्रचलित है। सीआईटीपीएल ने ला. एग्री. के प्रावधानों का हवाला देकर कहा है कि 5% वृद्धि पर मांगा गया लाइसेंस शुल्क 30 वर्ष की अवधि में प्रतिकूल प्रभाव डालेगा।</p> <p>भूमि टर्मिनल के विकास के लिए एक एग्रीमेंट के आधार पर दी गई है और प्रभारित वृद्धि दर लाइसेंस एग्रीमेंट के अनुसार है। लाइसेंस धारक द्वारा देय लाइसेंस शुल्क, 30 वर्ष की लाइसेंस अवधि के दौरान सीआईटीपीएल को होने वाली आय की तुलना में नगण्य होगा।</p>	<p>चाहिए, इस विषय में प्राधिकरण का 2006 का आदेश ही निर्धारक/निर्णायक तत्व है। सीएचपीटी का कहना है कि लागू की गई दरें व्यवस्थित हैं और वे भूमि उपयोग के प्रयोजन से अलग-अलग हैं। किन्तु वे अलग-अलग नहीं हैं। इस प्रकरण में भूमि खुला स्थान अथवा सख्त एवं समतल किया हुआ खुला स्थान है। किन्तु लाइसेंस एग्रीमेंट के अनुसार दोनों का उपयोग एक ही है। टर्मिनल का निर्माण करने के लिए दोनों पर कंकरीट डाला जाना है। लाइसेंस धारक को लाइसेंस एग्रीमेंट का अनुपालन करने के लिए टर्मिनल निर्माण करने के लिए समतल और सख्त की गई भूमि पर से सख्त परत हटाने के लिए अतिरिक्त व्यय करना पड़ा था। इस प्रकार, सभी भूमि पर खुले स्थान की दर से ही प्रभार, लगाया जाना चाहिए, लाइसेंस धारक को समतल एवं सख्त की गई भूमि पर कोई अतिरिक्त अधिकार प्रदान नहीं किया गया है जिसके कारण अधिक दर लगायी जाय।</p>
---	---	---



<p>(अधिक) दर मांगी है। हालांकि, समतल की गई भूमि पर सीआईटीपीएल को, खुले स्थान की तुलना में अधिक मूल्यवान अधिकार प्रदान नहीं किया गया है, पहले प्रकार की भूमि के लिए लगभग दोगुना लाइसेंस शुल्क मांगा गया है। इससे भी बदतर यह कि यह प्रोजेक्ट की पूरी अवधि 30 वर्ष के लिए होगा और वास्तविक और/अन्तर की यह मात्रा प्रत्येक गुजरने वाले वर्ष के साथ बढ़ती जाएगी, जैसे-जैसे दरें बढ़ती जाएंगी। इसका अर्थ होगा प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दरों की, उनके शब्दों और आत्मा से अवहेलना करना। इन दरों के पीछे विधि का बल है। यह सरकार के भूमि नीति मार्गदर्शियों के भी, जो स्पष्ट रूप से यह कहते हैं कि दरमान, भूमि उपयोग के प्रयोजन के अनुसार भिन्न होना चाहिए विरुद्ध होगा। सीआईपी टीएल स्वतः यह स्वीकार करता है कि उसने उस लाइसेंस एग्रीमेंट पर हस्ताक्षर किए हैं जिसमें उपरोक्तानुसार परिशिष्ट 3 के प्रावधान शामिल हैं। किन्तु, लाइसेंस एग्रीमेंट एक अनुबंध है और एक अनुबंध प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दरों का अधिक्रमण नहीं कर सकता (आगे नहीं निकल सकता) जिनके पीछे कानून की ताकत है। न ही कोई पत्तन न्यास ऐसे साधनों से प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दरों की अवहेलना नहीं कर सकता है। इस प्रकार, सीआईटीपीएल को लाइसेंस पर प्रदत्त खुले स्थान एवं समतल किए खुलेस्थान, दोनों के लिए, शुल्क रु. 2000/- प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश प्रति 100 वर्गमीटर या उसका अंश होना चाहिए और आधार वर्ष 2007-08.</p>		
<b>3 लाइसेंस शुल्क के दरों में वृद्धि</b>		
<p>लाइसेंस शुल्क के दरों में वृद्धि दर प्रतिवर्ष, प्राधिकरण के आदेश में स्पष्ट रूप से 2% निर्धारित की गई है। किन्तु</p>	<p>सीआईटीपीएल को भूमि लाइसेंस एग्रीमेंट के अनुसार लाइसेंस पर दिया गया है और 5% का वृद्धि अवयव लाइसेंस एग्रीमेंट के अनुच्छेद 13.14</p>	<p>सीआईटीपीएल ने कहा है कि उसकी प्रार्थना भी यही है।</p>

<p>सीएचपीटी ने 5% (चक्रवृद्धीय) प्रतिवर्ष की दर लागू की है। यह शायद ला.एग्री. के अनुच्छेद 13.14 के कारण है जो कहता है कि पट्टेदारी किराए का अर्थ है लाइसेंस धारक द्वारा, लाइसेंस प्रदाता को, लाइसेंस पर लिए गए परिसर के लिए लाइसेंस प्रदाता के दरमान में प्रदत्त लागू होने वाले लाइसेंस शुल्क के अनुसार देय प्रभार और पट्टेदारी किराए में लाइसेंस प्रदाता के इस दरमान की अनुसार 5% (चक्रवृद्धीय) प्रतिवर्ष की दर पर वृद्धि जोड़ी जाएगी। यह तुरंत पता चल जाएगा कि अनुच्छेद 13.14 अपने भीतर से आत्म-विरोधभासी है। एक ओर यह अनुच्छेद कहता है कि वृद्धि 5% (चक्रवृद्धीय) दर पर होगी। दूसरी ओर यह कहता है कि वृद्धि लाइसेंस प्रदाता के दरमान के अनुसार होगी, यद्यपि दरमान वृद्धि वार्षिक/को 2% पर सीमित करता है, वास्तव में, 5% (दरमान में कहीं भी चक्रवृद्धीय) दिखायी नहीं देता। अनुच्छेद 13.14 में उसके भीतर से ही अन्तर विरोधों के कारण दरमान में प्रदत्त 2% की वृद्धिदर, जिसे प्राधिकरण से प्राधिकार प्राप्त है और प्राधिकरण के पीछे कानून की ताकत है, ही प्रचलित होनी चाहिए, अन्यथा यह कहने के लिए हो जाएगा कि लाइसेंस प्रदाता और लाइसेंस धारक प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दरों की अनुबंध के द्वारा अवहेलना कर सकते हैं।</p>	<p>के अनुसार लगाया गया है।</p> <p>लीज़ एग्रीमेंट सीएचपीटी एवं सीआईटीपीएल के बीच निष्पादित और हस्तांतरित हुई है और सीआईटीपीएल एग्रीमेंट के अनुच्छेद 13.14 से भली भांति परिचित हैं। इसलिए, जिन मुद्दों पर दोनों पक्ष सहमत हो चुके हो, उनमें से किसी को उठाना सीआईटीपीएल के लिए उचित नहीं है।</p> <p>वृद्धि अवयव कौन सा लगाया जाएगा अर्थात् 5% या 2% इसका निर्णय प्राधिकरण द्वारा किया जाना है और इस विषय में मार्गदर्शन जारी किया जाना है।</p>	
---	--	--

<p>(अधिक) दर मांगी है। हालांकि, समतल की गई भूमि पर सीआईटीपीएल को, खुले स्थान की तुलना में अधिक मूल्यवान अधिकार प्रदान नहीं किया गया है, पहले प्रकार की भूमि के लिए लगभग दोगुना लाइसेंस शुल्क मांगा गया है। इससे भी बदतर यह कि यह प्रोजेक्ट की पूरी अवधि 30 वर्ष के लिए होगा और वास्तविक और/अन्तर की यह मात्रा प्रत्येक गुजरने वाले वर्ष के साथ बढ़ती जाएगी, जैसे-जैसे दरें बढ़ती जाएंगी। इसका अर्थ होगा प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दरों की, उनके शब्दों और आत्मा से अवहेलना करना। इन दरों के पीछे विधि का बल है। यह सरकार के भूमि नीति मार्गदर्शियों के भी, जो स्पष्ट रूप से यह कहते हैं कि दरमान, भूमि उपयोग के प्रयोजन के अनुसार भिन्न होना चाहिए विरुद्ध होगा। सीआईटीपीएल स्वतः यह स्वीकार करता है कि उसने उस लाइसेंस एग्रीमेंट पर हस्ताक्षर किए हैं जिसमें उपरोक्तानुसार परिशिष्ट 3 के प्रावधान शामिल हैं। किन्तु, लाइसेंस एग्रीमेंट एक अनुबंध है और एक अनुबंध प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दरों का अधिक्रमण नहीं कर सकता (आगे नहीं निकल सकता) जिनके पीछे कानून की ताकत है। न ही कोई पत्तन न्यास ऐसे साधनों से प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दरों की अवहेलना नहीं कर सकता है। इस प्रकार, सीआईटीपीएल को लाइसेंस पर प्रदत्त खुले स्थान एवं समतल किए खुलेस्थान, दोनों के लिए, शुल्क रु. 2000/- प्रति कैलेन्डर माह या उसका अंश प्रति 100 वर्गमीटर या उसका अंश होना चाहिए और आधार वर्ष 2007-08.</p>		
<b>3 लाइसेंस शुल्क के दरों में वृद्धि</b>		
<p>लाइसेंस शुल्क के दरों में वृद्धि दर प्रतिवर्ष, प्राधिकरण के आदेश में स्पष्ट रूप से 2% निर्धारित की गई है। किन्तु</p>	<p>सीआईटीपीएल को भूमि लाइसेंस एग्रीमेंट के अनुसार लाइसेंस पर दिया गया है और 5% का वृद्धि अवयव लाइसेंस एग्रीमेंट के अनुच्छेद 13.14</p>	<p>सीआईटीपीएल ने कहा है कि उसकी प्रार्थना भी यही है।</p>

<p>सीएचपीटी ने 5% (चक्रवृद्धीय) प्रतिवर्ष की दर लागू की है। यह शायद ला.एग्री. के अनुच्छेद 13.14 के कारण है जो कहता है कि पट्टेदारी किराए का अर्थ है लाइसेंस धारक द्वारा, लाइसेंस प्रदाता को, लाइसेंस पर लिए गए परिसर के लिए लाइसेंस प्रदाता के दरमान में प्रदत्त लागू होने वाले लाइसेंस शुल्क के अनुसार देय प्रभार और पट्टेदारी किराए में लाइसेंस प्रदाता के इस दरमान की अनुसार 5% (चक्रवृद्धीय) प्रतिवर्ष की दर पर वृद्धि जोड़ी जाएगी। यह तुरंत पता चल जाएगा कि अनुच्छेद 13.14 अपने भीतर से आत्म-विरोधभासी है। एक ओर यह अनुच्छेद कहता है कि वृद्धि 5% (चक्रवृद्धीय) दर पर होगी। दूसरी ओर यह कहता है कि वृद्धि लाइसेंस प्रदाता के दरमान के अनुसार होगी, यद्यपि दरमान वृद्धि वार्षिक/को 2% पर सीमित करता है, वास्तव में, 5% (दरमान में कहीं भी चक्रवृद्धीय) दिखायी नहीं देता। अनुच्छेद 13.14 में उसके भीतर से ही अन्तर विरोधों के कारण दरमान में प्रदत्त 2% की वृद्धिदर, जिसे प्राधिकरण से प्राधिकार प्राप्त है और प्राधिकरण के पीछे कानून की ताकत है, ही प्रचलित होनी चाहिए, अन्यथा यह कहने के लिए हो जाएगा कि लाइसेंस प्रदाता और लाइसेंस धारक प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दरों की अनुबंध के द्वारा अवहेलना कर सकते हैं।</p>	<p>के अनुसार लगाया गया है।</p> <p>लीज़ एग्रीमेंट सीएचपीटी एवं सीआईटीपीएल के बीच निष्पादित और हस्तांतरित हुई है और सीआईटीपीएल एग्रीमेंट के अनुच्छेद 13.14 से भली भांति परिचित है। इसलिए, जिन मुद्दों पर दोनों पक्ष सहमत हो चुके हो, उनमें से किसी को उठाना सीआईटीपीएल के लिए उचित नहीं है।</p> <p>वृद्धि अवयव कौन सा लगाया जाएगा अर्थात् 5% या 2% इसका निर्णय प्राधिकरण द्वारा किया जाना है और इस विषय में मार्गदर्शन जारी किया जाना है।</p>	
---	---	--

6. सीएचपीटी ने दिनांक 28 अप्रैल 2010 की अपने पत्र के माध्यम से यह भी उल्लेख किया है कि पट्टेदारी प्रभारों पर विवाद उठाते हुए सीआईटीपीएल ने (न्यायालय में) एक याचिका (ओ. ए. 1186/2009) दाखिल की थी जिसमें, 13 नवंबर 2009 को निर्णय आया था कि ऐसे विवादों को परस्पर परामर्श (विचार विमर्श) द्वारा सुलझाया जाना चाहिए और इस प्राधिकरण से विषय वस्तु पर स्पष्टीकरण/आदेश जारी करने का अनुरोध किया है।
- 7.1 29 जून 2010 को सीएचपीटी के परिसर में सुनवाई का आयोजन किया गया था जिसमें सीएचपीटी और सीआईटीपीएल दोनों उपस्थित थे। सीआईटीपीएल ने संयुक्त सुनवाई में एक अभ्यावेदन प्रस्तुत किया जिसमें, दिनांक 2 जनवरी 2010 के अपने पत्र में उठए गए बिन्दुओं पर जोर दिया गया था।
- 7.2 जैसाकि संयुक्त सुनवाई में निर्णय लिया गया था, सीएचपीटी से अपेक्षा की गई है कि वह वर्ष 2000 और उसके बाद से किए गए भूमि के सभी आबंटनों की विस्तृत सूची प्रस्तुत करे जिसमें एक आबंटन की तिथि, वह आधार दर जिस पर भूमि का आबंटन किया गया था, ऐसे मामलों में 5 जुलाई 2010 तक दरों में वार्षिक वृद्धि की दर का स्पष्ट उल्लेख किया गया हो। दिनांक 5 जुलाई 2010 को एक अनुस्मारक भेजने के बाद भी हमें, इस प्रकरण के अंतिम निपटान तक सीएचपीटी से कोई प्रतिसाद नहीं मिला है।
8. इस प्रकरण में परामर्श से संबंधित प्रक्रियाएं/कार्यवाही इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकार्ड्स पर उपलब्ध हैं। संबंधित पक्षों द्वारा दिए गए तर्कों के सारांश उन्हें अलग से भेज दिए जाएंगे। ये विवरण हमारे वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर उपलब्ध करवाए जाएंगे।
9. इस प्रकरण पर कार्रवाई करने के दौरान एकत्रित सूचना की समग्रता के संदर्भ से निम्नलिखित स्थिति उभरती है :-
  - i) सीआईटीपीएल ने “निर्माण करो, प्रचालन करो, हस्तांतरित करो” (बिल्ड, आपरेट, ट्रांसफर) आधार (बीओटी) पर दूसरा कंटेनर टर्मिनल विकसित करने के लिए चेन्नई पत्तन न्यास (सीएचपीटी) के साथ 7 मार्च 2007 को एक लाइसेंस एग्रीमेंट निष्पादित किया है।
  - ii) जैसाकि बताया गई तथ्यात्मक स्थिति में स्पष्ट किया गया है, सीआईटीपीएल ने दिनांक 7 मार्च 2007 के लाइसेंस एग्रीमेंट से उभरे कुछ विवादों के संबंध में माननीय मद्रास उच्च न्यायालय की, कथितरूप से शरण ली थी। माननीय उच्च न्यायालय के दिनांक 13 नवंबर 2009 के आदेश की प्रति, जो सीएचपीटी द्वारा प्रस्तुत की गई है, दर्शाती है कि सीएचपीटी को निर्देश दिया गया है कि वह लाइसेंस एग्रीमेंट के प्रासंगिक प्रावधानों के अनुसार परस्पर परामर्श द्वारा विवाद को सुलझाने का प्रयास करे। आगे सीएचपीटी और सीआईटीपीएल द्वारा यह बताया गया है कि दोनों पक्ष इस मामले को माध्यस्थन (अर्बिट्रेशन) के लिए भेजने की दिशा में प्रयास कर रहे हैं। इस बीच सीआईटीपीएल ने मामले को स्पष्टीकरण के लिए इस प्राधिकरण को भेजा है।
  - iii) इस प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत मामला सीआईटीपीएल एवं सीएचपीटी के बीच लाइसेंस एग्रीमेंट के कुछ प्रावधानों और सीएचपीटी द्वारा सीआईटीपीएल को आबंटित भूमि के लिए 30 मार्च 2006 को अधिसूचित सीएचपीटी के दरमान में प्रदत्त लाइसेंस शुल्क के लागू किए जाने को लेकर उभरे विवाद के संबंध में है। सावधानी के एक प्रचुर उपाय के रूप में, ऐसा बताया जाता है कि पोतपरिवहन मंत्रालय ने अपने पत्र सं. पीआर-14019/36/2001- पी जी दिनांक 9 सितंबर 2002 के माध्यम से, महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 111 के अन्तर्गत, व्यक्तिगत पक्षों द्वारा प्रस्तुत अभ्यावेदनों पर विचार करने से दूर रहने के लिए इस प्राधिकरण के लिए नीति दिशा निर्देश जारी किए थे। पोत परिवहन मंत्रालय ने अपने अनुवर्ती पत्र सं. पीआर-14019/36/2001- पी जी दिनांक 26 मार्च 2003 में स्पष्ट किया है कि दिनांक 9 सितंबर 2002 के दिशा-निर्देश, दरमानों के संबंध में इस प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों के बारे में व्याख्या/स्पष्टीकरण के लिए अनुरोधों पर विचार करने के मामलों में इस प्राधिकरण को रोकते नहीं है या इनसे संबंधित नहीं है। तथापि, एक भूस्वामी पत्तन और बी ओ टी प्रचालक के बीच किसी विवाद को निपटाने के लिए तथा लाइसेंस एग्रीमेंट की व्याख्या के लिए यह प्राधिकरण उपयुक्त मंच नहीं है। यद्यपि सीआईटीपीएल एवं सीएचपीटी के बीच निष्पादित लाइसेंस एग्रीमेंट में से भी कुछ मुद्दे उठाए गए हैं, इस प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत मामला मुख्यरूप से सीएचपीटी के दरमान में प्रदत्त संपदा किरायों के आस-पास घूमता है। यह ध्यान देने योग्य है कि प्रकरण से संबंधित कार्यवाही के दौरान सीएचपीटी ने, उसके लिए निर्धारित दरमान को स्पष्ट करने का भी अनुरोध किया है।

सीआईटीपीएल से प्राप्त अभ्यावेदन मंत्रालय द्वारा 9 सितंबर 2002 को जारी किए गए दिशा निर्देश से प्रभावित हुआ नहीं जान पड़ता है। इस समय जो प्रयास किया जा रहा है वह सीआईटीपीएल एवं सीएचपीटी के बीच हस्तांतरित लाइसेंस एग्रीमेंट के संदर्भ से उभरे विवादों के बारे में इस प्राधिकरण द्वारा न्याय निर्णय का कोई प्रयास नहीं है। यह प्रयास माननीय मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों में हस्तक्षेप भी नहीं माना जाना चाहिए क्योंकि लाइसेंस एग्रीमेंट के विभिन्न प्रावधानों की व्याख्या प्रस्तुत करना इस प्राधिकरण का काम नहीं है यह मामला इस प्राधिकरण द्वारा मार्च 2006 में अधिसूचित सीएचपीटी के दरमान में प्रदत्त संपदा किरायों की दरों पर आवश्यकतानुसार केवल स्पष्टीकरण जारी करने के प्रयोजन से हाथ में लिया गया है।

- iv) यह ध्यान में रखा जाना चाहिए कि इस प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित दरमान सब पर लागू होता है और जबतक कि उसमें इस आशय का कोई विशेष उल्लेख न किया जाए यह किसी व्यक्तिगत / विशेष मामले से जुड़ा नहीं होता है।

अपने गठन के बाद प्राधिकरण ने सीएचपीटी का दरमान मार्च 2000 में संशोधित किया था। जैसाकि 22 मार्च 2000 के/प्र/शुल्क आदेश के पैराग्राफ सं. 10 (X) (ए) में दर्ज किया गया है, स्थान के आबंटन के लिए तात्कालिक रूप से प्रचलित संपदा किरायों में, लाइसेंस शुल्क समेत, 100 % की वृद्धि अनुमोदित की गई थी। 22 मार्च 2000 का प्रशुल्क आदेश प्रदत्त पट्टेदारी किरायों पर कोई स्वतः स्फूर्त वार्षिक वृद्धि विनिर्दिष्ट नहीं करता। सीएचपीटी की ओर से इस संबंध में ऐसा कोई प्रस्ताव भी नहीं था।

उसके बाद, दरमान के अनुवर्ती सामान्य संशोधन में स्थान के आबंटन के लिए लाइसेंस शुल्क समेत संपदा किराए, अक्टूबर 2002 के प्रशुल्क आदेश में दर्ज किए गए कारणों से, बढ़ाए नहीं गए थे। (इसी प्रकार) संपदा किरायों की दरें घटायी भी नहीं गई थी। किन्तु 5% वार्षिक की दर से लाइसेंस शुल्क में वृद्धि की एक शर्त अवश्य डाली गई थी।

पोत परिवहन मंत्रालय में भारत सरकार ने मार्च 2004 में महापत्तन न्यासों के लिए भूमि नीति मार्गदर्शी घोषित किए थे। सरकार द्वारा घोषित भूमि नीति मार्गदर्शियों का इस प्राधिकरण द्वारा महापत्तन न्यासों में पट्टेदारी किरायों के निर्धारण में, मार्च 2005 में अधिसूचित सरकार के प्रशुल्क नीति मार्गदर्शियों की धारा 8 में किए गए अनुबंध के अनुरूप अनुपालन किया जाना है। भूमि नीति मार्गदर्शियों में अनुबंध किया गया है कि संपदा किराए 2% वार्षिक की दर से बढ़ाए जाएंगे।

दिनांक 7 मार्च 2006 के आदेश के माध्यम से, सी एच पीटी द्वारा सामान्य संशोधन के प्रस्ताव को निपटाते हुए, लाइसेंस संपदा किराए प्रशुल्क आदेश में वर्णित कारणों से अपरिवर्तित छोड़ दिए गए थे। किन्तु मार्च 2006 के आदेश में वार्षिक वृद्धि अवयव घटाकर 2% वार्षिक कर दिया गया था।

- v क) सीआईटीपीएल द्वारा उठाए गए मुद्दों में से एक, सीआईटीपीएल को आबंटित भूमि पर लाइसेंस शुल्क लगाने के लिए प्रभारों की गणना के लिए लाइसेंस शुल्क की दर प्राप्त करने हेतु आधार वर्ष के बारे में है।

- ख) ऊपर बताया गई स्थिति दर्शाती है कि मार्च 2000 में निर्धारित संपदा किराए अक्टूबर 2002 अथवा मार्च 2006 के अनुवर्ती प्रशुल्क आदेशों में पुनः निर्धारित नहीं किए गए थे। एक दरमान, दरों की कोई सारणी भर नहीं होता है बल्कि उसमें प्रदत्त दरों को शासित करने वाली सशर्तताओं का सैट भी होता है। इसलिए, किसी सेवा अथवा सुविधा के संबंध में लागू होने वाली दरनिर्धारित करने के लिए विनिर्दिष्ट दर को उसके साथ जुड़ी सशर्तताओं के साथ भी देखा जाना है। 2002 और 2006 के आदेशों का सादा पठन पाठ यह दिखा देगा कि दोनों अवसरों पर संपदा किरायों में किसी वृद्धि की अनुमति न देने के निर्णय का परिणाम केवल, उस समय प्रचलित दरों को जारी रखना ही हो सकता है और कोई अन्य नहीं क्योंकि इस प्राधिकरण ने उन दरों में किसी प्रकार की कटौती / कमी का भी आदेश नहीं दिया था।

जैसाकि पहले बताया गया है, तत्कालीन दरों को जारी रखने का निर्णय स्वतः स्फूर्त वार्षिक वृद्धि की अनुमति प्रदान करने वाली संबंध सशर्तताओं के साथ देखे जाने की आवश्यकता है। 2006 सामान्य संशोधन की तिथि को प्रोदभूत वृद्धि को छोड़ने के लिए की गई किसी भी व्याख्या का अर्थ होगा तत्कालीन प्रचलित दरों में कमी करना जिसके लिए इस प्राधिकरण द्वारा कथित प्रशुल्क आदेश में आदेश नहीं किया गया था। अक्टूबर 2002 और मार्च 2006 के प्रशुल्क आदेश में अधिसूचित संपदा किरायों की दरें वसूले जाने के प्रयोजन से लागू वृद्धि अवयव के साथ अद्यतन की

6. सीएचपीटी ने दिनांक 28 अप्रैल 2010 की अपने पत्र के माध्यम से यह भी उल्लेख किया है कि पट्टेदारी प्रभारों पर विवाद उठाते हुए सीआईटीपीएल ने (न्यायालय में) एक याचिका (ओ. ए. 1186/2009) दाखिल की थी जिसमें, 13 नवंबर 2009 को निर्णय आया था कि ऐसे विवादों को परस्पर परामर्श (विचार विमर्श) द्वारा सुलझाया जाना चाहिए और इस प्राधिकरण से विषय वस्तु पर स्पष्टीकरण/आदेश जारी करने का अनुरोध किया है।
- 7.1 29 जून 2010 को सीएचपीटी के परिसर में सुनवाई का आयोजन किया गया था जिसमें सीएचपीटी और सीआईटीपीएल दोनों उपस्थित थे। सीआईटीपीएल ने संयुक्त सुनवाई में एक अभ्यावेदन प्रस्तुत किया जिसमें, दिनांक 2 जनवरी 2010 के अपने पत्र में उठाए गए बिन्दुओं पर जोर दिया गया था।
- 7.2 जैसाकि संयुक्त सुनवाई में निर्णय लिया गया था, सीएचपीटी से अपेक्षा की गई है कि वह वर्ष 2000 और उसके बाद से किए गए भूमि के सभी आबंटनों की विस्तृत सूची प्रस्तुत करे जिसमें एक आबंटन की तिथि, वह आधार दर जिस पर भूमि का आबंटन किया गया था, ऐसे मामलों में 5 जुलाई 2010 तक दरों में वार्षिक वृद्धि की दर का स्पष्ट उल्लेख किया गया हो। दिनांक 5 जुलाई 2010 को एक अनुस्मारक भेजने के बाद भी हमें, इस प्रकरण के अंतिम निपटान तक सीएचपीटी से कोई प्रतिसाद नहीं मिला है।
8. इस प्रकरण में परामर्श से संबंधित प्रक्रियाएं/कार्यवाही इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकार्ड्स पर उपलब्ध हैं। संबंधित पक्षों द्वारा दिए गए तर्कों के सारांश उन्हें अलग से भेज दिए जाएंगे। ये विवरण हमारे वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर उपलब्ध करवाए जाएंगे।
9. इस प्रकरण पर कार्रवाई करने के दौरान एकत्रित सूचना की समग्रता के संदर्भ से निम्नलिखित स्थिति उभरती है :-
  - i) सीआईटीपीएल ने “निर्माण करो, प्रचालन करो, हस्तांतरित करो” (बिल्ड, आपरेट, ट्रांसफर) आधार (बीओटी) पर दूसरा कंटेनर टर्मिनल विकसित करने के लिए चेन्नई पत्तन न्यास (सीएचपीटी) के साथ 7 मार्च 2007 को एक लाइसेंस एग्रीमेंट निष्पादित किया है।
  - ii) जैसाकि बताया गई तथ्यात्मक स्थिति में स्पष्ट किया गया है, सीआईटीपीएल ने दिनांक 7 मार्च 2007 के लाइसेंस एग्रीमेंट से उभरे कुछ विवादों के संबंध में माननीय मद्रास उच्च न्यायालय की, कथितरूप से शरण ली थी। माननीय उच्च न्यायालय के दिनांक 13 नवंबर 2009 के आदेश की प्रति, जो सीएचपीटी द्वारा प्रस्तुत की गई है, दर्शाती है कि सीएचपीटी को निर्देश दिया गया है कि वह लाइसेंस एग्रीमेंट के प्रासंगिक प्रावधानों के अनुसार परस्पर परामर्श द्वारा विवाद को सुलझाने का प्रयास करे। आगे सीएचपीटी और सीआईटीपीएल द्वारा यह बताया गया है कि दोनों पक्ष इस मामले को माध्यस्थन (आर्बिट्रेशन) के लिए भेजने की दिशा में प्रयास कर रहे हैं। इस बीच सीआईटीपीएल ने मामले को स्पष्टीकरण के लिए इस प्राधिकरण को भेजा है।
  - iii) इस प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत मामला सीआईटीपीएल एवं सीएचपीटी के बीच लाइसेंस एग्रीमेंट के कुछ प्रावधानों और सीएचपीटी द्वारा सीआईटीपीएल को आबंटित भूमि के लिए 30 मार्च 2006 को अधिसूचित सीएचपीटी के दरमान में प्रदत्त लाइसेंस शुल्क के लागू किए जाने को लेकर उभरे विवाद के संबंध में है। सावधानी के एक प्रचुर उपाय के रूप में, ऐसा बताया जाता है कि पोतपरिवहन मंत्रालय ने अपने पत्र सं.पीआर-14019/36/2001- पी जी दिनांक 9 सितंबर 2002 के माध्यम से, महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 111 के अन्तर्गत, व्यक्तिगत पक्षों द्वारा प्रस्तुत अभ्यावेदनों पर विचार करने से दूर रहने के लिए इस प्राधिकरण के लिए नीति दिशा निर्देश जारी किए थे। पोत परिवहन मंत्रालय ने अपने अनुवर्ती पत्र सं. पीआर-14019/36/2001- पी जी दिनांक 26 मार्च 2003 में स्पष्ट किया है कि दिनांक 9 सितंबर 2002 के दिशा-निर्देश, दरमानों के संबंध में इस प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों के बारे में व्याख्या/स्पष्टीकरण के लिए अनुरोधों पर विचार करने के मामलों में इस प्राधिकरण को रोकते नहीं है या इनसे संबंधित नहीं है। तथापि, एक भूस्वामी पत्तन और बी ओ टी प्रचालक के बीच किसी विवाद को निपटाने के लिए तथा लाइसेंस एग्रीमेंट की व्याख्या के लिए यह प्राधिकरण उपयुक्त मंच नहीं है। यद्यपि सीआईटीपीएल एवं सीएचपीटी के बीच निष्पादित लाइसेंस एग्रीमेंट में से भी कुछ मुद्दे उठाए गए हैं, इस प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत मामला मुख्यरूप से सीएचपीटी के दरमान में प्रदत्त संपदा किरायों के आस-पास घूमता है। यह ध्यान देने योग्य है कि प्रकरण से संबंधित कार्यवाही के दौरान सीएचपीटी ने, उसके लिए निर्धारित दरमान को स्पष्ट करने का भी अनुरोध किया है।

सीआईटीपीएल से प्राप्त अभ्यावेदन मंत्रालय द्वारा 9 सितंबर 2002 को जारी किए गए दिशा निर्देश से प्रभावित हुआ नहीं जान पड़ता है। इस समय जो प्रयास किया जा रहा है वह सीआईटीपीएल एवं सीएचपीटी के बीच हस्तांतरित लाइसेंस एग्रीमेंट के संदर्भ से उभरे विवादों के बारे में इस प्राधिकरण द्वारा न्याय निर्णय का कोई प्रयास नहीं है। यह प्रयास माननीय मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों में हस्तक्षेप भी नहीं माना जाना चाहिए क्योंकि लाइसेंस एग्रीमेंट के विभिन्न प्रावधानों की व्याख्या प्रस्तुत करना इस प्राधिकरण का काम नहीं है यह मामला इस प्राधिकरण द्वारा मार्च 2006 में अधिसूचित सीएचपीटी के दरमान में प्रदत्त संपदा किरायों की दरों पर आवश्यकतानुसार केवल स्पष्टीकरण जारी करने के प्रयोजन से हाथ में लिया गया है।

- iv) यह ध्यान में रखा जाना चाहिए कि इस प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित दरमान सब पर लागू होता है और जबतक कि उसमें इस आशय का कोई विशेष उल्लेख न किया जाए यह किसी व्यक्तिगत / विशेष मामले से जुड़ा नहीं होता है।

अपने गठन के बाद प्राधिकरण ने सीएचपीटी का दरमान मार्च 2000 में संशोधित किया था। जैसाकि 22 मार्च 2000 के/प्र/शुल्क आदेश के पैराग्राफ सं. 10 (X) (ए) में दर्ज किया गया है, स्थान के आबंटन के लिए तात्कालिक रूप से प्रचलित संपदा किरायों में, लाइसेंस शुल्क समेत, 100 % की वृद्धि अनुमोदित की गई थी। 22 मार्च 2000 का प्रशुल्क आदेश प्रदत्त पट्टेदारी किरायों पर कोई स्वतः स्फूर्त वार्षिक वृद्धि विनिर्दिष्ट नहीं करता। सीएचपीटी की ओर से इस संबंध में ऐसा कोई प्रस्ताव भी नहीं था।

उसके बाद, दरमान के अनुवर्ती सामान्य संशोधन में स्थान के आबंटन के लिए लाइसेंस शुल्क समेत संपदा किराए, अक्टूबर 2002 के प्रशुल्क आदेश में दर्ज किए गए कारणों से, बढ़ाए नहीं गए थे। (इसी प्रकार) संपदा किरायों की दरें घटायी भी नहीं गई थी। किन्तु 5% वार्षिक की दर से लाइसेंस शुल्क में वृद्धि की एक शर्त अवश्य डाली गई थी।

पोत परिवहन मंत्रालय में भारत सरकार ने मार्च 2004 में महापत्तन न्यासों के लिए भूमि नीति मार्गदर्शी घोषित किए थे। सरकार द्वारा घोषित भूमि नीति मार्गदर्शियों का इस प्राधिकरण द्वारा महापत्तन न्यासों में पट्टेदारी किरायों के निर्धारण में, मार्च 2005 में अधिसूचित सरकार के प्रशुल्क नीति मार्गदर्शियों की धारा 8 में किए गए अनुबंध के अनुरूप अनुपालन किया जाना है। भूमि नीति मार्गदर्शियों में अनुबंध किया गया है कि संपदा किराए 2% वार्षिक की दर से बढ़ाए जाएंगे।

दिनांक 7 मार्च 2006 के आदेश के माध्यम से, सी एच पीटी द्वारा सामान्य संशोधन के प्रस्ताव को निपटाते हुए, लाइसेंस संपदा किराए प्रशुल्क आदेश में वर्णित कारणों से अपरिवर्तित छोड़ दिए गए थे। किन्तु मार्च 2006 के आदेश में वार्षिक वृद्धि अवयव घटाकर 2% वार्षिक कर दिया गया था।

- v क) सीआईटीपीएल द्वारा उठाए गए मुद्दों में से एक, सीआईटीपीएल को आबंटित भूमि पर लाइसेंस शुल्क लगाने के लिए प्रभारों की गणना के लिए लाइसेंस शुल्क की दर प्राप्त करने हेतु आधार वर्ष के बारे में है।

- ख) ऊपर बताया गई स्थिति दर्शाती है कि मार्च 2000 में निर्धारित संपदा किराए अक्टूबर 2002 अथवा मार्च 2006 के अनुवर्ती प्रशुल्क आदेशों में पुनः निर्धारित नहीं किए गए थे। एक दरमान, दरों की कोई सारणी भर नहीं होता है बल्कि उसमें प्रदत्त दरों को शासित करने वाली सशर्तताओं का सैट भी होता है। इसलिए, किसी सेवा अथवा सुविधा के संबंध में लागू होने वाली दरनिर्धारित करने के लिए विनिर्दिष्ट दर को उसके साथ जुड़ी सशर्तताओं के साथ भी देखा जाना है। 2002 और 2006 के आदेशों का सादा पठन पाठ यह दिखा देगा कि दोनों अवसरों पर संपदा किरायों में किसी वृद्धि की अनुमति न देने के निर्णय का परिणाम केवल, उस समय प्रचलित दरों को जारी रखना ही हो सकता है और कोई अन्य नहीं क्योंकि इस प्राधिकरण ने उन दरों में किसी प्रकार की कटौती / कमी का भी आदेश नहीं दिया था।

जैसाकि पहले बताया गया है, तत्कालीन दरों को जारी रखने का निर्णय स्वतः स्फूर्त वार्षिक वृद्धि की अनुमति प्रदान करने वाली संबंध सशर्तताओं के साथ देखे जाने की आवश्यकता है। 2006 सामान्य संशोधन की तिथि को प्रोद्भूत वृद्धि को छोड़ने के लिए की गई किसी भी व्याख्या का अर्थ होगा तत्कालीन प्रचलित दरों में कमी करना जिसके लिए इस प्राधिकरण द्वारा कथित प्रशुल्क आदेश में आदेश नहीं किया गया था। अक्टूबर 2002 और मार्च 2006 के प्रशुल्क आदेश में अधिसूचित संपदा किरायों की दरें वसूले जाने के प्रयोजन से लागू वृद्धि अवयव के साथ अद्यतन की



गई देखी जानी चाहिए। अन्यथा एक आबंटि जिसे बाद की तिथि को भूमि आबंटित की गई है, उस एक आबंटि की तुलना में कम किराए प्रभार का भुगतान करेगा जिसे वर्षानुवर्ष लागू वृद्धि के साथ उसी प्रकार की भूमि पहले आबंटित की गई थी। इस विषय में सीएचपीटी ने ठीक ही आब्जर्व किया है।

सीएचपीटी में संपदा किरायों में वृद्धि का अवयव अक्टूबर 2002 के प्रशुल्क आदेश द्वारा आरंभ किया गया है। ऐसी स्थिति में अक्टूबर 2002 के प्रशुल्क आदेश के परिणाम स्वरूप अधिसूचित संपदा किरायों में वर्षानुवर्ष आधार पर वृद्धि अवयव शामिल मिलता है। इसलिए, सीएचपीटी के दरमान में प्रदत्त संपदा किराया दरों का आधार वर्ष दिनांक 5 अक्टूबर 2002 के प्रशुल्क आदेश के क्रियान्वयन की प्रभावी तिथि है जिसके बाद कथित आधार दर में प्रत्येक वर्ष लागू दर पर वार्षिक वृद्धि होगी। इस स्थिति को देखते हुए यह दावा कि संपदा किरायों के लिए आधार वर्ष भूमि के आबंटन का वर्ष होगा, स्वीकार नहीं किया जा सकता।

vi क) इस प्राधिकरण के समक्ष लाया गया अगला मुद्दा वसूली/प्रभारित करने के प्रयोजन से विचार करने के लिए पट्टेदारी किरायों में वृद्धि की दर के प्रश्न के बारे में है। बताया जाता है कि सीएचपीटी में कथित लाइसेंस एग्रीमेंट द्वारा कवर की गई आबंटित भूमि के लिए लाइसेंस एग्रीमेंट में सन्निहित प्रावधान के आधार पर वृद्धि अवयव 5% लागू किया गया है। सीआईटीपीएल ने तर्क दिया है कि सीएचपीटी के दरमान में दिए गए के अनुसार वार्षिक वृद्धि अवयव 2% लागू किया जाना चाहिए।

ख) पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा फरवरी/मार्च 2005 में जारी किए गए भूमि नीति मार्गदर्शी, कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) और मुंबई पत्तन न्यास (एनबीपीटी) के सिवाय सभी महापत्तन न्यासों पर लागू किए गए थे। मार्गदर्शियों में व्यवस्था है कि दरमान उस समय तक 2% वार्षिक की दर से बढ़ाए जाएंगे जब तक कि दरमान सक्षम, प्राधिकारी के अनुमोदन से संशोधित नहीं कर दिए जाते इस प्रकार, सीएचपीटी के पट्टेदारी किराए 2% वार्षिक की दर पर, ऐसी वार्षिक वृद्धि की देय तिथि से जो फरवरी/मार्च 2005 के बाद पड़ती हो, वार्षिक वृद्धि के साथ लगाए जाने की आवश्यकता है। इससे पहले की अवधि के लिए वार्षिक वृद्धि 5% की दर पर लगायी जाएगी, जैसी 5 अक्टूबर 2002 के प्रशुल्क आदेश में अनुमोदित की गई है।

जैसाकि पहले बताया गया है मार्च 2006 में अधिसूचित सीएचपीटी का दरमान 2% वार्षिक की दर पर वृद्धि अवयव विनिर्दिष्ट करता है। एक बार पुनः दोहराया जाता है कि यह ध्यान में रखना है कि इस प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित दरमान समान रूप से लागू है और तब तक किसी विशेष प्रकरण की ओर अभिमुख नहीं है जब तक कि उसमें इस आशय का उल्लेख न किया गया हो चूंकि दरमान में प्रदत्त प्रावधान स्पष्ट है, इस प्राधिकरण के लिए उनमें ऐसा कुछ नहीं है जिसे स्पष्ट किया जाए। विशेष लाइसेंस एग्रीमेंट में शामिल किये गये वृद्धि अवयव का आरोप, प्रदत्त से भिन्न है, अलग है और किसी अन्य उपयुक्त मंच/एजेन्सी द्वारा इसकी जांच किए जाने की आवश्यकता है क्योंकि यह प्राधिकरण एक व्यक्तिगत/विशिष्ट विवाद पर न्याय -निर्णय नहीं करेगी। यह भी नोट किया जाना चाहिए कि मार्च 2005 के सरकारी मार्गदर्शियों का पैरा 4 कहता है कि भूमि आबंटन के लिए यह नीति बीओटी प्रोजेक्टों / परियोजनाओं पर लागू नहीं होगी जिनके लिए अलग मार्गदर्शी पहले से मौजूद हैं।

इस प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत तथ्यात्मक स्थिति साफ-साफ दर्शाती है कि सीएचपीटी एवं सीआईटीपीएल के बीच लाइसेंस एग्रीमेंट पर 5% वार्षिक की दर पर वार्षिक वृद्धि के साथ 7 मार्च 2007 को हस्ताक्षर किए गए थे। इसका अर्थ हुआ कि एग्रीमेंट निष्पादित करने के समय दोनों पक्ष, अक्टूबर 2006 में अधिसूचित दरमान में 2% वार्षिक वृद्धि की व्यवस्था के बारे में और फरवरी 2005 में जारी किए गए सरकारी नीति मार्गदर्शियों के बारे में भली भांति परिचित थे, किन्तु उन्होंने वृद्धि की एक अलग ही दर पर सहमति व्यक्त की जिसके बारे में सरकार को जानकारी थी।

vii क) सी आईटीपीएल द्वारा उठाया गया तीसरा मुद्दा, सीआईटीपीएल को आबंटित भूमि के लिए प्रभारित किए जाने वाले लाइसेंस शुल्क की दरों से संबंधित है। खुला स्थान और छोटे - छोटे कंकड़ पत्थर और पानी डालकर सख्त एवं समतल किया गया खुला स्थान के लिए लाइसेंस शुल्क की अलग-अलग दरें सीआईटीपीएल के वर्तमान दरमान में प्रदत्त हैं। लाइसेंस एवं लीज़ (पट्टे) के शब्दों में अन्तर करते हुए सीआईटीपीएल ने दावा किया है कि टर्मिनल का निर्माण कर उसका प्रचालन करने के लिए भूमि उसे लाइसेंस पर दी गई है।

4392 GI/10-4

- ख) भूमिनीति मार्गदर्शियों में अन्य, बातों के साथ व्यवस्था की गई है कि भूमि के उपयोग के प्रयोजन के साथ दर अलग-अलग होनी चाहिए। इस प्रावधान को उद्धृत करते हुए और यह दावा करते हुए कि सीआईटीपीएल को लाइसेंस पर दी गई सारी भूमि, फिर चाहे वह समतल एवं सख्त की गई हो अथवा नहीं, टर्मिनल का निर्माण करने के लिए उस पर कंकरीट बिछाना पड़ा था और दोनों प्रकारों की भूमि का अंत उपयोग एक ही रहने के कारण सीआईटीपीएल ने यह मांग की है कि समतल और सख्त किए गए खुले स्थान के लिए भी खुला स्थान वाली दर लगायी जाए। दूसरी ओर, सीएचपीटी का कहना है कि दूसरे कन्टेनर टर्मिनल का विकास बीओटी आधार के अंतर्गत अनुमोदित किया गया है और भूमि नीति मार्गदर्शी बीओटी प्रोजेक्टों को लागू नहीं होते।

विभिन्न प्रकार की भूमि के लिए लाइसेंस शुल्क दरें प्रदान करते हुए इस प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित दरमान पहले ही से सीएचपीटी के हाथों में हैं दोनों प्रकार की भूमि के लिए समान दर लगाने के बारे में सीआईटीपीएल का अनुरोध, तथ्यों के आधार पर सीआईटीपीएल एवं सीएचपीटी के बीच निपटाया जाने वाला मामला है। वर्तमान दरमान में किसी भी प्रकार की अस्पष्टता दिखायी नहीं पड़ती है जिसे इस प्राधिकरण द्वारा स्पष्ट करने की आवश्यकता हो।

10. परिणामस्वरूप और ऊपर दिए गए कारणों से और समग्र विचार विमर्श के आधार पर यह प्राधिकरण स्पष्ट करता है कि :
- सीएचपीटी की भूमि लाइसेंस पर देने के लिए प्रभारों की गणना के लिए लाइसेंस शुल्क की आधार तिथि, 5 अक्टूबर 2002 के प्रशुल्क आदेश के क्रियान्वयन की प्रभावी तिथि होगी।
  - स्थान के आबंटन के लिए दिनांक 5 अक्टूबर 2002 के आदेश के माध्यम से सीएचपीटी के दरमान में प्रदत्त आधार दरें ऐसी वार्षिक वृद्धि की देय तिथि से 2% प्रतिवर्ष की दर से बढ़ायी जानी चाहिए जो सरकार द्वारा भूमि नीति मार्गदर्शियों की घोषणा पर फरवरी/मार्च 2005 के बाद पड़े। इससे पहले की अवधि के लिए 5% वार्षिक का वृद्धि अवयव, जो दिनांक 5 अक्टूबर 2002 के प्रशुल्क आदेश में अनुबंधित है, लागू किया जाना चाहिए।
  - भूमि की वह श्रेणी जिसमें व्यक्तिगत/विशिष्ट पट्टेदारी/लाइसेंस आएगा, पत्तन द्वारा निर्णित किए जाने वाले तथ्य का मामला है। चूंकि दरमान में कोई अस्पष्टता नहीं पायी गई है, उसमें इस प्राधिकरण द्वारा स्पष्ट किए जाने के लिए कुछ भी नहीं है।

रानी जाधव, अध्यक्ष

[विज्ञापन III/4/143/10-असा.]

## TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

### NOTIFICATION

Mumbai, the 8th November, 2010

**No. TAMP/28A/2010-CITPL.**—In exercise of the powers conferred under Sections 48 and 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the reference received from the Chennai International Terminals Private Ltd. (CITPL) and Chennai Port Trust (CHPT) seeking clarifications on the license fee prescribed in the Scale of Rates of the CHPT as in the Order appended hereto.

**Tariff Authority for Major Ports****Case No. TAMP/28A/2010-CITPL****Chennai Port Trust**

----

**Applicant****ORDER**

(Passed on this 3rd day of September, 2010)

The Chennai International Terminals Private Ltd. (CITPL), a container terminal operators at the Chennai Port, vide its letter dated 2 January 2010 has sought clarifications on the license fee prescribed in the Scale of Rates (SoR) of ChPT.

2. The main points made by the CITPL are summarised below:

(i) License Agreement

The CITPL has entered into a Licence Agreement (LA) with the ChPT on 7 March 2007 for development and operation of second container terminal at the ChPT. In terms of the LA, CITPL has to pay license fee to the ChPT on land licensed to CITPL.

(ii) Base year

The base year for the application of rates as fixed by the TAMP can only be the year in which the date of award of license falls. The Date of Award of License is defined in Art. 1 of the LA as the date of signing of the Agreement or handing over of Licensor's assets, whichever is later. There is no dispute over the fact that the land was handed over only in the year 2007-08. Thus, the base year for application of the rates fixed by TAMP can only be 2007-08.

The base year for application of rates, the rates themselves and the annual escalation of rates ought to be as per Article 12.10 of the Licence Agreement and Chapter VI Scale 1 of SoR of ChPT, as contained in TAMP's order dated 7 March 2006.

However, the ChPT claims 2003-04 as the base year since the Land Policy Guidelines of the Government of India were announced then.

(iii) Rates to be applied

(a). The land has been licensed and not leased to CITPL. This has led to erroneous claims by the ChPT. In the instant case, the land has been licensed to CITPL and the right conferred on CITPL is to build and operate the terminal.

(b) (i). The license fees charged on a given type of land should be consistent with the right conferred on CITPL on that type of land. If the right conferred on CITPL on one type of land is more valuable than on another, it stands to reason that the former type of land should attract a higher license fee than the latter. This is clearly envisaged in the TAMP Order / Land Policy Guidelines.

(ii). TAMP order states as under the General Note under Chapter VI, Scale 1 of the SoR of ChPT.

*"General Note:*

*All the conditions/ notes stated hereinunder to govern the rates prescribed in Scale 1 and Scale 2 (Miscellaneous Charges) of Chapter VI shall apply to the extent they are not inconsistent with the conditions prescribed in the Land Policy guidelines announced by the Government in February/ March*

2004. In case of disagreement, the conditions prescribed by the government in the Land Policy guidelines shall prevail.”

- (iii). Para 5.3 (I) (e) of the Land Policy Guidelines states as under:

**“5.3 (I) Market Value of land and Schedule of Rates (SoR)**

*(e) SoR should vary in accordance with the purpose of land use. The Committee should recommend to the competent authority, varying SoR in accordance with the end uses reflected in the Land Use Plan.”*

- (iv). TAMP order has fixed a rate of Rs.2,000/- per calendar month or part thereof per 100 sq. m. or part thereof for open space and Rs.3,800/- per calendar month or part thereof per 100 sq. m. or part thereof for open space hardened with water bound macadam surface and so on. A more valuable right is potentially conferred on a licensee on a surfaced land than on unsurfaced land. TAMP has rightly fixed a higher rate for surfaced land.

However, if in a given case, the right conferred on a licensee on two different types of land are identical, then license fees should not be different. In CITPL case, all land licensed to CITPL, whether surfaced or not, had to necessarily be concreted over to build the terminal, the end use to which the land was to be put. The end use of both kinds of land is the same and the right that has been conferred on CITPL on open space that is surfaced is no more valuable than the right conferred on CITPL on open space that is not surfaced. If anything, CITPL incurred additional expense on land that had been surfaced without deriving any additional benefit.

- (v). The LA (Table 2 of Appendix 3) classified the land licensed to CITPL into ‘Developed Assets’, ‘Undeveloped Assets’ and ‘Waterfront Assets’ and stated that the rate chargeable on ‘Developed Assets’ would be the same as that applicable to surfaced open space and that the rate chargeable on ‘Undeveloped Assets’ would be the rate applicable to open space. On this basis, the ChPT has claimed a higher rate on surfaced land than on unsurfaced land. Though the right conferred on CITPL on surfaced land is no more valuable than an open land, the license fee claimed for the former is nearly double that for the latter. Worse, this would be for the 30 year life of the project and the actual quantum of the difference will widen with every passing year as the rates are escalated.
- (vi). This would tantamount to a circumvention of the letter and spirit of the rates fixed by TAMP, which have the force of law. It would also be contrary to the government’s Land Policy guidelines which clearly state that the SoR should vary in accordance with the purpose of land use.
- (vii). CITPL readily admit that it is signatory to the LA which contains the provisions of Appendix 3 as stated above. However, LA is a contract and a contract cannot override the rates fixed by TAMP, which have the force of law, nor can a Port Trust circumvent the rates fixed by TAMP through such means.
- (viii). Thus, the fees applicable to both open space and surfaced open space licensed to CITPL should be Rs.2,000/- per calendar month or part thereof per 100 sq. m. or part thereof, base year being 2007-08.

(iv) Escalation of rates of licence fee

- (a). The rate of escalation of license fees per year is clearly fixed as 2% in the TAMP order. However, ChPT has applied a rate of 5% (compoundable) per annum. This is perhaps because of Art.13.14 of the LA, which is reproduced below:

*"Lease rent means charges payable by the Licensee to the Licensor for the Licensed premises as per applicable license fee contained in the Licensor's Scale of Rates. The Lease Rent shall bear an escalation at a rate of 5% (compoundable) per annum as per the Licensor's Scale of Rates. The Licensor shall have the option to refix the base of Lease Rent every five years. The Licensor's Assets shall be classified (as provided in Table 2 of Appendix 3) for the purpose of determining the Annual Land Lease Charges including the premium and security deposit and shall be charged at the rate indicated alongside."*

- (b). It would be immediately evident that Article 13.14 is inherently self contradictory. On the one hand, the Article states the escalation shall be at a rate of 5% (compoundable). On the other hand, it states that the escalation shall be as per the Licensor's Scale of Rates, though the Scale of Rates limits the escalation to 2% per annum. In fact, nowhere in the Scale of Rates does 5% (compoundable) figure.
- (c). In the face of the inherent self contradiction in Art. 13.14, the 2% escalation provided for by the Scale of Rates, which derives its authority from the TAMP order which has the force of law, should prevail since otherwise it would amount to saying that the licensor and licensee can contract out the rates fixed by TAMP and the Port Trust can circumvent the rates fixed by TAMP.

- (v) CITPL paid the excess amount claimed by the ChPT under protest since it was threatened with revocation of its Bank Guarantee if it had failed to pay. CITPL had approached the High Court of Madras for an injunction against the revocation of the Guarantee. The Court declined its prayer for such injunction. However, the Court did not go into the merits of CITPL's contentions and ordered as under:

*"10. However, Clause 26.1 of the license agreement dated 7.3.2007 stipulates that in the event of a dispute between the licensor and licensee, the parties meet and make an earnest attempt to resolve such a dispute. Therefore, I am of the view that by mutual consultation the dispute between the parties should be first attempted to be resolved before arbitration. Hence, the application is disposed of directing the respondent to make an earnest attempt to resolve the disputes by mutual consultation in terms of Clause 26.1 of the license agreement dated 7.3.2007."*

- (vi) CITPL is about to embark upon the formal attempt at resolving the disputes by mutual consultation under Article 26.1 of the LA as ordered by the Court. This attempt would be more meaningful if CITPL has suitable clarification from / orders by TAMP on the points raised and requested TAMP to provide the same.

3. The licence fee prescribed in the SoR of ChPT from the year 2000 onwards are as given below:

- (i) After constitution of this Authority, the first revision of the Scale of Rates of ChPT took place in March 2000 vide order dated 22 March 2000 passed by this Authority. The Scale

4392 95/10-5

of Rates along with conditionalities was subsequently notified vide order dated 28 March 2001.

The rates of licence fee for open space and open space hardened with water bound macadam surface prescribed in the order dated 28 March 2001 are as follows:

Open space	Rs.2,000/- per 100 sq. m. or part thereof per calendar month or part thereof
Open space hardened with water bound macadam surface	Rs.3,800/- per 100 sq. m. or part thereof per calendar month or part thereof

- (ii) Thereafter, the SoR of ChPT was reviewed in the year 2002. In the tariff order dated 5 October 2002, the estate rentals were not revised for the reasons stated therein and same rates prescribed in the 28 March 2001 order were notified. The escalation condition was also prescribed in the October 2002 order to the effect that the rates shall bear an escalation @ 5% p.a. in two places, viz. under 'conditions for licence of space by the ChPT for periods of one year and above but below 3 years' and under 'general conditions for long term lease'.
- (iii) During the review of the SoR of ChPT in March 2006 vide order dated 7 March 2006, since the estate activity showed a revenue surplus, no increase was allowed in estate rentals. However, taking into consideration that some of the conditions for allotment of land might require modifications in the light of the Land Policy Guidelines announced by the Government in February / March 2004, the following general note was prescribed in the SoR of ChPT under Chapter-VI, Scale-1.

*"All the conditions/ notes stated hereinunder to govern the rates prescribed in Scale 1 and Scale 2 (Miscellaneous Charges) of Chapter VI shall apply to the extent they are not inconsistent with the conditions prescribed in the Land Policy guidelines announced by the Government in February/ March 2004. In case of disagreement, the conditions prescribed by the government in the Land Policy guidelines shall prevail."*

The existing SoR of ChPT stipulates that the lease rent / licence fee shall bear an escalation @ 2% p.a.

4. The representation of CITPL was forwarded to CHPT vide our letter dated 8 January 2010 for its comments. After a reminder, the CHPT vide its letter dated 20 March 2010 has furnished its comments on the points made by the CITPL. While furnishing its comments, the CHPT by way of general comment has stated that the License Agreement has been entered and signed by CHPT and CITPL. CITPL is very much aware of the Article 13.14 of the Agreement (Article 13.14 governs the payment of lease rent by the CITPL to the CHPT). Hence, raising any issue covered and agreed by both parties is not proper on the part of CITPL. The CHPT has, however, requested this Authority to decide on the applicability of the escalation factor (5% or 2%) and issue guideline / direction keeping in view the practical problems explained in its letter. The comments of CHPT was again forwarded to the CITPL vide our letter dated 19 April 2010 for its views on the comments made by the CHPT. The CITPL vide its letter dated 5 May 2010 furnished its comments on the comments of CHPT.

5. The points made by the CITPL in its representation, comments of CHPT on the points made by CITPL and comments of CITPL thereon are summarized and tabulated as given below:

Sl. No.	Points raised by CITPL in its letter dated 2 January 2010	Comments of ChPT dated 20 March 2010 on the representation of CITPL	Comments of CITPL dated 5 May 2010 on the comments of ChPT
1	<b>Base year for application of Licence Fee:</b>		
	The base year for application of rates as fixed by the TAMP order can only be the year in which the	The base year for the application of rates is taken as 2000 SOR. No revision has been approved by	The ChPT says the base year for the application of rates is taken as 2000 SOR. However, for all other

<p>date of award of license falls. The Date of Award of License is defined in Art. 1 of the LA as the date of signing of the Agreement or handing over of licensor's assets, whichever is later. As the land was handed over only in the year 2007-08, the base year for application of the rates fixed by TAMP can only be 2007-08.</p> <p>However, the ChPT claims 2003-04 as the base year since the Land Policy Guidelines of the Government of India were announced then. This is wrong.</p>	<p>TAMP for Rental activity during the 2002 &amp; 2006 general revision of SOR and TAMP has advised to follow the new Land Policy 2004. Accordingly, the rate has been arrived by taking 5% escalation as per license agreement.</p> <p>The base year for computation has been taken as per New Land Policy (NLP). The license fee of CHPT has not been revised from 2000 onwards. Hence, the escalation factor is being applied on allotments based on the NLP / license agreement. Accordingly, the escalation @ 5% as per license agreement has been applied to CITPL.</p> <p>The contention of CITPL that the base year 2007-08 cannot be accepted since the license fee is charged as per NLP. For eg. for an allotment during the year 2007 the charge will be Rs.2,431/- per 100 sq. mtr. per calander month for undeveloped area and Rs.4620/- per 100 sq. mtr. per calander month for developed area. If the contention of the CITPL is accepted then the rates would be Rs.2000/- &amp; Rs.3800/- respectively. That is a person who has been allotted the land at the later date will be paying less than the one who has been allotted earlier. Hence, the contention of CITPL cannot be accepted.</p>	<p>items of tariff ChPT is using the 2006 SOR which is the version included in the License agreement. Using the 2000 SOR which has been superceded by the 2006 SOR released by TAMP is tantamount to obeying TAMP's order selectively.</p> <p>The contention of ChPT that no revision has been approved by TAMP for rental activity during the 2002 and 2006 general revision of Scale of Rates is incorrect. TAMP has issued a detailed tariff order in 2006, fixing the license fee / lease rent. It is not necessary for the rates to be increased every time TAMP fixes tariff. TAMP has the liberty to fix the same as before or even to decrease the rates. TAMP has chosen to retain the same rate as in its earlier order of 2002. Yet the ChPT has arbitrarily chosen 2000-01 as a base year, escalated rates from then and ended up with rates vastly higher than what has been allowed by TAMP.</p> <p>The CHPT had initially applied the base year as 2007-08, the year in which the license agreement was signed and raised invoices accordingly. This was abruptly changed to 2003-04 in 2008 and arrears claimed retrospectively. Now 2000-01 is claimed as the base year. The 2006 SOR was used to determine the due demanded from the successful bidder at the time of issuing LOI (prior signing license agreement), then changed to 2003-04 SOR in 2008 and now to 2000-01 in 2010.</p> <p>The clause 5.3(1) (c) of the land policy clearly states that escalation in rates may be applied only until such time as the SOR is revised. Thus all licensee / lessees will pay at the same rates at any given time, no matter when their allotment was made. It is clear that the CHPT should apply only the rate as pr SOR to all licensees/ lessees. The example given by the CHPT is hence inappropriate.</p>
<p><b>2 Quantum of Licence Fee for open space and open space hardened with water bound macadam</b></p> <p>The land has been licensed to us and not leased to us and this has led to erroneous claims by the ChPT.</p> <p>The land has been licensed out to CITPL and right conferred on CITPL is to build and operate the terminal.</p>	<p>The development of Second Container Terminal was approved under BOT basis. The land policy guidelines are not applicable to BOT projects in view of separate license agreement approved by Ministry. As the land has been licensed out to CITPL as per license agreement, the</p>	<p>Having argued in their earlier paragraphs that they have adopted the Land Policy guidelines, the ChPT suddenly says that land policy guidelines are not applicable to BOT projects.</p>

<p>The license fees charged on a given type of land should be consistent with the right conferred on us on that type of land. If the right conferred on us on one type of land is more valuable than on another, it stands to reason that the former type of land should attract a higher license fee than the latter. This is clearly envisaged in the TAMP Order (General Note under Ch.VI, Scale 1 of SOR) and Land Policy Guidelines [clause 5.3 (I) (e)].</p> <p>In CITPL case, all land licensed to CITPL, whether surfaced or not, had to necessarily be concreted over to build the terminal, the end use to which the land was to be put. The end use of both kinds of land is the same and the right that has been conferred on CITPL on open space that is surfaced is no more valuable than the right conferred on CITPL on open space that is not surfaced. CITPL incurred additional expense on land that had been surfaced without deriving any additional benefit.</p> <p>The LA (Table 2 of Appendix 3) classified the land licensed to CITPL into 'Developed Assets', 'Undeveloped Assets' and 'Waterfront Assets' and stated that the rate chargeable on 'Developed Assets' would be the same as that applicable to surfaced open space and that the rate chargeable on 'Undeveloped Assets' would be the rate applicable to open space. On this basis, the ChPT has claimed a higher rate on surfaced land than on unsurfaced land. Though the right conferred on CITPL on surfaced land is no more valuable than an open land, the license fee claimed for the former is nearly double that for the latter. Worse, this would be for the 30 year life of the project and the actual quantum of the difference will widen with every passing year as the rates are escalated.</p> <p>This would tantamount to a circumvention of the letter and spirit of the rates fixed by TAMP, which have the force of law. It would also be contrary to the government's Land Policy guidelines which clearly state that the SOR should vary in accordance with the purpose of land use.</p> <p>CITPL readily admits that it is signatories to the LA which contains</p>	<p>escalation factor of 5% has been considered as per Article 13.14 whereas for the land which is not covered under the license agreement and leased out to CITPL an escalation factor of 2% only is applied.</p> <p>The rates applied are in order and they vary in accordance with the purpose of land use. That is, the rate applied to Developed area and Undeveloped area is different. The allotment of land in custom bound area should be considered only for activities directly related to the port operations and in accordance with the guidelines issued by the competent authority. The lease rents for developed and undeveloped has not been revised in 2002 and 2006 tariff revision and the same rate continues to exist till date.</p> <p>The CITPL, citing the LA provisions, has stated that the License fee claimed at 5% escalation would have an adverse effect over the period of 30 years.</p> <p>The land has been given on an agreement basis for the development of the terminal and the escalation charged is as per the license agreement. The license fee payable by the licensee will be negligible when compared to the income that will accrue to CITPL during the license period of 30 years.</p>	<p>CITPL do not wish to comment on this except for saying that TAMP's Order of 2006 is the determining factor as to what the port trusts should charge.</p> <p>The ChPT says that the rates applied are in order and they vary in accordance with the purpose of land use. But they don't. The land in this case is open space or hardened open space. However, the use of both is the same as per the license agreement. Both have to be concreted over to build the terminal. The licensee has had to incur extra expense to remove the surfacing on the surfaced land to comply with the license agreement and to build the container terminal. Thus all land should be charged only at the rate of open land. No additional right is conferred on the licensee on surfaced land to warrant applying a higher rate.</p>
---	---	--



<p>the provisions of Appendix 3 as stated above. However, LA is a contract and a contract cannot override the rates fixed by TAMP, which have the force of law, nor can a Port Trust circumvent the rates fixed by TAMP through such means.</p> <p>Thus, the fees applicable to both open space and surfaced open space licensed to CITPL should be Rs.2,000/- per calendar month or part thereof per 100 sq. m. or part thereof, base year being 2007-08.</p>		
<p><b>3 Escalation of Rates of License Fee:</b></p> <p>The rate of escalation of license fees per year is clearly fixed as 2% in the TAMP order. However, ChPT has applied a rate of 5 (compoundable) per annum. This is perhaps because of Art.13.14 of the LA, which states that Lease rent means charges payable by the Licensee to the Licensor for the Licensed premises as per applicable License fee contained in the Licensor's Scale of Rates and the Lease Rent shall bear an escalation at a rate of 5% (compoundable) per annum as per this Licensor's Scale of Rates.</p> <p>It would be immediately evident that Article 13.14 is inherently self contradictory. On the one hand, the Article states the escalation shall be at a rate of 5% (compoundable). On the other hand, it states that the escalation shall be as per the Licensor's Scale of Rates, though the Scale of Rates limits the escalation to 2% per annum. In fact, nowhere in the Scale of Rates does 5% (compoundable) figure.</p> <p>In the face of the inherent self contradiction in Art. 13.14, the 2% escalation provided for by the Scale of Rates, which derives its authority from the TAMP order which has the force of law, should prevail since otherwise it would amount to saying that the licensor and licensee can contract out the rates fixed by TAMP and the Port Trust can circumvent the rates fixed by TAMP.</p> <p>The land has been licensed out to CITPL as per license agreement and the escalation factor of 5% has been considered as per Article 13.14 of the License Agreement.</p> <p>The lease agreement has been entered and signed between CHPT and CITPL. CITPL is very much aware of the Article 13.14 of agreement. Hence, raising any issue covered and agreed both parties is not proper on the part of CITPL.</p> <p>TAMP may kindly decide on applicability of the escalation factor i.e. 5% or 2% and issue guidelines / directions in this regard.</p> <p>The CITPL has stated that their prayer is also the same.</p>		

6. The ChPT vide its letter dated 28 April 2010 has also pointed out that the CITPL had filed an appeal (O.A. 1186/2009) disputing the lease charges wherein a judgement has been made on 13 November 2009 to resolve such dispute by mutual consultation and requested this Authority to issue a clarification/order on the subject matter.

43929I/10-6

7.1 A hearing in this case was held on 29 June 2010 at the premises of the CHPT in which CITPL and CHPT were present. The CITPL made a presentation at the Joint hearing reiterating the points made by it in its letter dated 2 January 2010

7.2. As decided at the joint hearing, the CHPT is required to furnish a detailed list of all allotment of land made by it from the year 2000 onwards clearly bringing out the date of such allotment, the base rate at which the land was allotted and the annual escalation in rate made applicable in such cases by 5 July 2010. Despite a reminder dated 5 July 2010, we have not received the response of CHPT till finalization of this case.

8. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. Extract of the arguments made by the concerned parties will be sent separately to them. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>

9. With reference to the totality of information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). The CITPL has entered into a License Agreement (LA) with the Chennai Port Trust (CHPT) on 7 March 2007 for development of a second container terminal at the CHPT on Build, Operate, Transfer Basis (BOT).
- (ii). As brought out in the factual position narrated earlier, the CITPL had reportedly moved the Hon'ble High Court of Madras in connection with some disputes arising from the License Agreement dated 7 March 2007. The copy of the Hon'ble High Court Order dated 13 November 2009 produced by CHPT shows that the CHPT has been directed to make an attempt to resolve the disputes by mutual consultation as per the relevant provisions of the Licence Agreement. It is further reported by CITPL and CHPT that both the parties are in the process of referring the matter to arbitration. In the meanwhile, the CITPL has referred the matter to this Authority for clarification.
- (iii). The matter presented before this Authority is with regard to the disputes that have arisen between the CITPL and CHPT in respect of some of the provisions of the License Agreement and applicability of license fee for the land allotted by CHPT to the CITPL prescribed in the Scale of Rates of CHPT which was notified on 30 March 2006. As an abundant measure of caution, it is stated that the Ministry of Shipping vide its letter No. PR-14019/36/2001-PG, dated 9 September 2002 issued a policy direction under Section 111 of the Major Port Trusts Act, 1963 refraining this Authority from entertaining representations made by individual parties. The Ministry of Shipping in its subsequent letter No. PR-14019/36/2001-PG, dated 26 March 2003 has clarified that its direction dated 9 September 2002 does not relate to or prohibit this Authority in the matter of entertaining requests for interpretation / clarification in respect of Orders passed by this Authority relating to Scale of Rates. In any case, this Authority is not the appropriate forum for interpreting a License Agreement and settle the disputes between a Landlord Port and a BOT operator. The matter presented before this Authority though some issues arising out of the License Agreement entered between the CITPL and CHPT are raised, mainly revolves around the estate rentals prescribed in the Scale of Rates of CHPT. It is noteworthy that the CHPT during the proceedings relating to the case has also made a request to clarify the Scale of Rates fixed for CHPT. The representation received from the CITPL does not appear to be hit by the direction dated 9 September 2002 issued by the Ministry. The exercise on hand is not an attempt by this Authority to adjudicate the disputes between the CITPL and CHPT with reference to the Licence Agreement signed between them. The exercise should not also be construed as interfering with the order passed by the Hon'ble High Court of Madras, as it is not for this Authority to furnish interpretation of different provisions of the Licence Agreement. The matter is taken up only for the purpose of issuing clarifications, as may be necessary, on the rates of estate rentals prescribed in the Scale of Rates of CHPT notified by this Authority in March 2006.
- (iv). It is to be borne in mind that the Scale of Rates notified by this Authority has common application and is not oriented towards any individual cases unless a special mention to this effect is made therein.

After its constitution, this Authority revised the Scale of Rates of CHPT in March 2000. As recorded in Paragraph No. 10 (x) (a) of the tariff Order dated 22 March 2000, an increase of 100% was approved over the then existing rates of Estate Rentals including license fee for allotment of space. The tariff Order dated 22 March 2000 does not specify any automatic annual escalation to be applied on the prescribed Lease Rentals. There was also no proposal from the CHPT in this regard.

Thereafter, in the subsequent general revision of the Scale of Rates, the Estate Rentals including license fee for allotment of space were not revised upwards for the reasons recorded in the tariff Order of October 2002. Neither were the rates of the Estate Rentals were revised downwards. A conditionality for escalation of License Fee at 5% per annum was, however, introduced in the Scale of Rates.

The Government of India in the Ministry of Shipping announced Land Policy Guidelines for Major Port Trusts in March 2004. The Land Policy Guidelines announced by the Government are to be followed by this Authority in fixation of Lease Rentals at the Major Port Trusts in line with the stipulation made in Clause 8 of the tariff policy guidelines of the Government notified in March 2005. The Land Policy Guidelines stipulate that the Estate Rentals shall be escalated by 2% per annum.

While disposing of the general revision proposal filed by the CHPT vide Order dated 7 March 2006, the Estate Rentals including License Fee were left unchanged for the reasons stated in the said tariff Order. However, the annual escalation factor was scaled down to 2% per annum in the Order of March 2006.

- (v). (a). One of the issues raised by the CITPL is with regard to the base year to derive the rate of license fee for calculation of charges towards levy of license fee on the land allotted to CITPL.
- (b). The position narrated above shows that the Estate Rentals fixed in March 2000 were not reset in the subsequent tariff Orders of either October 2002 or March 2006. A Scale of Rates is not merely a table of rates but also contains a set of conditionalities governing the prescribed rates. Therefore, in order to determine the applicable rate in respect of a service or facility, the specified rate is to be seen with the associated conditionalities. A plain reading of the Order of 2002 and 2006 will show that the decision of not allowing any upward revision in the Estate Rentals on both the occasions can only have the consequence of the (then) existing rates to continue and not otherwise, as this Authority had not ordered any reduction in those rates either. As explained earlier, the decision of continuing with the existing rates needs to be seen with the associated conditionalities permitting automatic annual escalation. Any interpretation made to exclude the accrued escalation on the date of the general revision Order of 2006, will mean reduction in the (then) existing rate, which was not ordered by this Authority in the said tariff Order. The rates of estate rentals notified in the tariff Order of October 2002 and March 2006 should be seen to have been updated with the applicable escalation factor for charging purposes. Otherwise, an allottee who has been allotted land at a later date will be paying rental charges that are lower than the charges paid by another allottee who was allotted the same type of land earlier with applicable year on year escalation, as rightly observed by the CHPT.

The element of escalation for the Estate Rentals at the CHPT has been introduced by the tariff Order of October 2002. That being so, the estate rentals notified consequent to the tariff Order of October 2002 bear escalation factor on year on year basis. Therefore, the base year of the estate rental rates prescribed in the Scale of Rates of CHPT is the effective date of implementation of the tariff Order dated 5 October 2002, after which the said base rate will undergo annual escalation at the applicable rate every year. In view of this position, the contention that base year for estate rental will be the year of allotment of land cannot be admitted.

4392 GI/10-7

- (vi). (a). The next issue brought before this Authority is with regard to the question of rate of escalation in lease rentals to be considered for charging purpose. The CHPT is reported to have applied the escalation factor of 5% on the basis of provision contained in the License Agreement for the allotted land covered by the said Agreement. The CITPL has argued for application of the annual escalation factor of 2% as prescribed in the Scale of Rates of CHPT.
- (b). The Land Policy Guidelines issued by the Ministry of Shipping in February/March 2004 was made applicable for all Major Port Trusts except Kolkata Port Trust (KOPT) and Mumbai Port Trust (MBPT). The guidelines stipulate that the Scale of Rates shall be escalated by 2% per annum till such time the Scale of Rates is revised with the approval of Competent Authority. As such, the lease rentals of CHPT need to be levied with an annual escalation at the rate of 2% per annum from the due date of such annual escalation which fell after February / March 2004. For the period prior to this, annual escalation at the rate of 5% will apply as approved in the tariff Order of 5 October 2002.
- (c). As stated earlier the Scale of Rates of CHPT notified in March 2006 specifies the escalation factor at 2% per annum. At the cost of repetition, it is to be kept in view that the Scale of Rates notified by this Authority has common application and is not oriented towards any individual cases unless a special mention to this effect is made therein. Since the provisions in the Scale of Rates are clear, there is nothing for this Authority to clarify. Allegation of escalation factor incorporated in an individual License Agreement is at variance with the prescribed Scale of Rates may have to be enquired into by some other appropriate forum as this Authority will not adjudicate an individual dispute.

It is also to be noted that para 4 of the Government guidelines of March 2004 mentions that 'this policy for land allotment would not be applicable to BOT projects for which separate guidelines already exists'.

The factual position presented before this Authority clearly shows that the License Agreement between CHPT and CITPL with a provision for annual escalation @5% was signed on 7 March 2007. This means, both the parties were aware at the time of executing the agreement about the stipulation of 2% annual escalation in the Scale of Rates notified in October 2006 and the Government policy guidelines issued in February 2004, but chose to agree upon a different rate of escalation of which the Government was aware.

- (vii). (a). The third issue raised by the CITPL relates to the rates of licence fee to be charged for the land allotted to the CITPL. Differential rates of license fee for "open space" and "open space hardened with water bound macadam surface" have been prescribed in the existing Scale of Rates of CITPL. Drawing a distinction between the term "licence" and "lease", the CITPL has contended that the land has been licensed to it to build and operate the terminal.
- (b). The Land Policy guidelines stipulate, inter alia, that the rate should vary with the purpose of use of land. Citing this provision and contending that all land licensed to CITPL, whether surfaced or not had to be concreted to build the terminal and the end use of both kinds of land remaining the same, the CITPL has sought to plead that the rate prescribed for "open space" should be levied for the "open space with water bound macadam surface". On the other hand, the CHPT maintains that the development of second container terminal has been approved under BoT basis and the Land Policy guidelines do not apply for BoT Projects. The Scale of Rates notified by this Authority prescribing rates of license fee for different kinds of land is already in the hands of CHPT. The plea of the CITPL calling for levy of uniform rate for both kinds of land is a matter to be decided between the CITPL and CHPT based on facts. There does not appear to be any

ambiguity in the existing Scale of Rates which may necessitates a clarification to be offered by this Authority.

10. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority clarifies that:

- (i). The base date of license fee for calculation of charges leviable for licencing the CHPT lands is the effective date of implementation of the tariff Order dated 5 October 2002.
- (ii). The base rates prescribed in the Scale of Rates of CHPT vide Order dated 5 October 2002 for allotment of space should be escalated by 2% per annum from the due date of such annual escalation which fell after February / March 2004 on announcement of the Land Policy Guidelines by the Government. For the period prior to this, escalation factor of 5% per annum as stipulated in the tariff Order dated 5 October 2002 should be applied.
- (iii). The category of land in which an individual lease / licence would fall is a matter of fact to be administered by the port. There is nothing for this Authority to clarify the Scale of Rates, as no ambiguity is found therein.

RANI JADHAV, Chairperson

[ADVT. III/4/143/10-Exty.]